

711.4
AMD
p ei

**PERAN BADAN PENGELOLA KAWASAN SENTRA PRIMER BARU
TIMUR (SPBT) TERHADAP PERKEMBANGAN FISIK KOTA
DI WILAYAH JAKARTA TIMUR**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota**

Oleh:

**ERNIDA AMDA
L4D 002 101**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

**PERAN BADAN PENGELOLA KAWASAN SENTRA PRIMER BARU TIMUR
(SPBT) TERHADAP PERKEMBANGAN FISIK KOTA
DI WILAYAH JAKARTA TIMUR**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

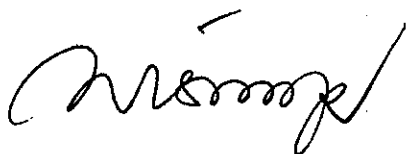
ERNIDA AMDA
L4D 002 101

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal, 13 Maret 2004

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 13 Maret 2004

Pembimbing Pendamping



Ir. Wisnu Pradoto, MT

Pembimbing Utama



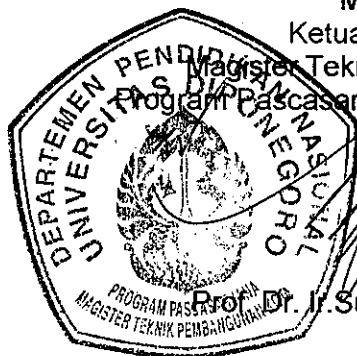
Ir. Ragil Hariyanto, MSP

Mengetahui :

Ketua Program Studi

Magister Teknik Pembangunan Kota

Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebut dalam Daftar Pustaka.

Semarang, 13 Maret 2004



ERNIDA AMDA
NIM L4D002101

Serungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan
(QS. Alam Nasyrah: 6)

*Dalam hidup ini, kita harus siap mental untuk berhasil dan untuk gagal,
Siap mental berhasil bukan berarti takabbur, siap mental gagal bukan berarti
Larut dalam keputus-asaan. Hidup adalah perjuangan*
(Nyo-nyo Wien)

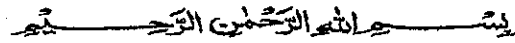
*Jangan pikirkan lamanya waktu sepuluh menit, TAPI pikirkanlah apa yang dapat
Kamu lakukan selama sepuluh menit itu*
(Khalil Gibran)

*Tesis ini kupersembahkan untuk:
Diriku sendiri, agar lebih mampu menatap dunia ini
dengan lebih baik serta kenangan terhadap proses aktualisasi diri, dan
sebuah perjuanganku untuk menggapai masa depan.*

Tesis ini kupersembahkan teruntuk:

*Ayah(Almarhum)Ebundaku
Kedua Mertuaku,
Suami Eko Nuryanto
Dan buah hatiku
Eugene Ario Sura Dilaga (Aga)
Muhammad Atha Nurfayiz (Fayiz)*

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah segala puji syukur kehadiran Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya. Sehingga selesainya Tesis ini, tak lupa shalawat dan salam di-hatirkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad Rasulullah SAW.

Dalam menyelesaikan Tesis ini, penulis telah banyak mendapat bantuan, motivasi serta pertolongan. Untuk itu penulis menghaturkan terimakasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada :

- Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc. selaku Rektor Universitas Diponegoro. Semarang.
- Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA, selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Kota (MTPK) UNDIP, Semarang.
- Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku Mentor yang telah memberikan ilmu dan pengalaman yang panjang sehingga menambah kesempurnaan akal bagi penulis.
- Bapak. Ir. Wisnu Pradoto, MT selaku Co Mentor yang telah memberikan ilmunya untuk menambah wawasan bagi penulis serta kesabarannya yang begitu besar dalam membimbing penulis.
- Bapak Ir. Samsul Ma'arif, SP, MT selaku dosen pembahas atas masukan, saran dan kritiknya untuk proses perbaikan Tesis ini.
- Bapak Ir. Djoko Suwandono, MSP. selaku penguji dalam sidang ujian yang telah banyak memberikan masukan untuk perbaikan tesis ini.
- Pihak PEMDA DKI Jakarta, atas beasiswa pendidikan untuk program Magister di Universitas Diponegoro.
- Ketua beserta staf Badan Pengelola Sentra Primer Baru Timur (SPBT) Jakarta Timur

- Seluruh staf dan karyawan Magister Teknik Pembangunan Kota, Mas Janu, Mas Pri, Mbak Luluk, Mbak Ratih, Mbak Didin, dan Mbak Linda dengan bantuannya yang tidak pernah bosan-bosannya.

Untuk teman-teman ku :

- Akhir Pekan II yang ikut memberi semangat dan dorongan sehingga proses penulisan ini selesai.
- CBUIM Imam Nurhadi, Sugiarto, Arief , Ine, dan AP I Lale Hartika, Ilham serat yang tidak dapat disebut satu persatu.

Suami dan kedua anakku yang tabah dan sabar, dan saudara-saudara ku serta bundaku yang sangat saya hormati yang telah memberikan dukungan materil dan moril, sehingga penulis terus maju dan tegar dirantau orang dengan segala bimbingan, dorongan dan doa yang tak henti-hentinya.

Akhir kata penulis berkeyakinan bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan Tesis ini, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat konstruktif demi kesempurnaan tesis ini, sehingga bermanfaat oleh semua pihak yang berkepentingan khususnya.

Semarang, Maret 2004

Penulis

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	8
1.3.1 Tujuan Penelitian	8
1.3.2 Sasaran Penelitian	8
1.4 Ruang Lingkup Studi.....	8
1.4.1 Ruang Lingkup Substansial	8
1.4.2 Ruang Lingkup Spasial	9
1.5 Kerangka Pemikiran	9
1.6 Pendekatan Studi dan Metologi Penelitian	16
1.6.1 Pendekatan Studi	16
1.6.2 Metodologi Penelitian	18
1.6.2.1. <u>Metode Penelitian</u>	18
1.6.2.2. <u>Data Yang Digunakan</u>	19
1.6.2.3. <u>Teknik Pengumpulan Data</u>	21
1.6.2.4. <u>Teknik Pengolahan dan Penyajian Data</u>	22
1.6.2.5. <u>Teknik Sampling</u>	25
1.6.2.6. <u>Teknik Penskalaan</u>	26
1.6.2.7. <u>Teknik Analisa Data</u>	27
1.7 Sistematika Pembahasan	35

BAB II	PERAN BADAN PENGELOLA KAWASAN TERHADAP PERKEMBANGAN FISIK DAN NON FISIK KOTA	36
2.1.	Pemerintah dan Pemerintahan.....	36
2.2.	Asas Penyelenggaraan Pemerintah	37
2.3.	Efektivitas Perencanaan Kawasan	38
2.3.1.	Efektivitas	38
2.3.2.	Perencanaan	40
2.4.	Pembangunan Fisik Kota.....	44
2.4.1.	Pembangunan	44
2.4.2.	Pembangunan Fisik	45
2.5.	Implementasi Perencanaan Pembangunan Fisik	46
2.5.1.	Pelaksanaan Perencanaan	50
2.5.2.	Struktur Organisasi	51
2.5.3.	Evaluasi Hasil Perencanaan	52
2.6.	Pertumbuhan dan Perkembangan Kota	52
2.6.1.	Pengertian Perkembangan Kota	52
2.6.2.	Urbanisasi Sebagai Proses Perkembangan Suatu Kota	53
2.6.3.	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Kota.....	54
2.6.4.	Perkembanganb Kawasan Pinggiran.....	57
2.7.	Teori Perkembangan Kota	59
2.7.1.	Teori Konsentris	59
2.7.2.	Teori Sektor	60
2.7.3.	Teori Inti Ganda.....	60
2.7.4.	Teori Kutub Pertumbuhan.....	61
2.8.	Teori Morfologi	62
2.9.	Rumusan Kajian	65
 BAB III	 GAMBARAN UMUM BADAN PENGELOLA PEMBANGUNAN SPBT DAN KARAKTERISTIK KECAMATAN CAKUNG	 68
3.1.	Pengertian Sentra-sentra	68
3.1.1.	Sentra Primer	68
3.1.2.	Fungsi Sentra-Sentra	68
3.1.3.	Sejarah Perkembangan Sentra Primer Baru Timur	69

3.2. Kebijakan dan Fungsi Pengembangan Sentra Primer baru Timur	71
3.2.1 Kebijakan Sentra Baru Timur Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jakarta Timur	72
3.2.2. Fungsi dan Peranan Kawasan SPBT dalam Konteks Tata Ruang Kota dan Wilayah Kota Jakarta Timur	73
3.3. Tinjauan Kelembagaan Status Badan Pengelola Sentra Baru Timur	74
3.4. Investasi Kawasan Skala Besar	77
3.5. Kelembagaan Pelaksana Rencana Kota	81
3.6. Tinjauan Kelembagaan	82
3.6.1. Status Badan Pengelola	82
3.6.2. Susunan Organisasi Badan Pengelola Pembangunan SPBT	82
3.7. Program Pengelolaan SPBT	91
3.8. Pola Penggunaan Lahan	94
3.8.1. Karakteristik Kawasan Sentra Primer Baru Timur	94
3.8.2. Sistem Pusat Pengembangan (Sentra-sentra)	96
3.8.3. Penggunaan Lahan	97
3.8.4. Sistem Transportasi dan Air Bersih Sentra Primer Baru Timur	99
3.8.4.1. Sistem Transportasi	99
3.8.4.2. Sumber Air dan Air Bersih	101
3.9. Potensi Kawasan di Wilayah Jakarta Timur	101
3.10. Gambaran Umum Kecamatan Cakung	102
3.10.1. Karakteristik Fisik Dasar	102
3.10.2. Potensi dan Permasalahan Pengembangan Kecamatan Cakung	111

BAB IV ANALISIS PERAN BADAN PENGELOLA SENTRA PRIMER BARU TIMUR TERHADAP PERKEMBANGAN KOTA JAKARTA TIMUR	114
4.1 Analisis Perkembangan Non Fisik Kawasan SPBT	114
4.1.1. Struktur Penduduk	115
4.1.1.1 <u>Jumlah Penduduk</u>	115
4.1.1.2. <u>Penyebaran Kepadatan Penduduk</u>	115

4.2	Analisis Perkembangan Fisik Kawasan SPBT	119
4.2.1.	Analisis Pola Penggunaan Lahan	119
4.2.1.1.	<u>Analisis Intensitas Guna Lahan dan Karakteristik Jenis Kegiatan</u>	120
4.2.1.2.	<u>Analisis Permasalahan Lahan</u>	127
4.3	Analisis Fungsi Badan Pengelola Pembangunan SPBT	130
4.3.1.	Fungsi dalam Perencanaan	131
4.3.1.1	<u>Proses Perencanaan</u>	131
4.3.1.2	<u>Fungsi Perencanaan</u>	134
4.3.2.	Fungsi Pengorganisasian (<i>Organizing</i>).....	138
4.3.2.1.	<u>Struktur Organisasi</u>	138
4.3.2.2.	<u>Fungsi Pengorganisasian</u>	140
4.3.3.	Fungsi dalam Pengerahan (<i>Actuating</i>).....	143
4.3.3.1.	<u>Proses Implementasi</u>	143
4.3.3.2.	<u>Fungsi Pengerahan (<i>Actuating</i>)</u>	146
4.3.4.	Fungsi dalam Pengawasan (<i>Controlling</i>)	150
4.3.4.1.	<u>Proses Evaluasi Hasil Pembangunan</u>	150
4.3.4.2.	<u>Fungsi Pengawasan</u>	155
4.4	Analisis Keterkaitan antar Fungsi Manajemen BPP-SPBT.....	160
4.5	Analisis Pengelompokan Fungsi Manajemen.....	162
BAB V	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	165
5.1.	Kesimpulan	165
5.2.	Rekomendasi	179

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN A : Catatan Acara Kegiatan Penelitian
 LAMPIRAN B : Daftar Nama Responden Wawancara
 LAMPIRAN C : Hasil Wawancara
 LAMPIRAN D : Lembar Isian Kuesioner
 LAMPIRAN E : Tabulasi Data Hasil Kuesioner

DAFTAR TABEL

	<i>Halaman</i>
Tabel I.1 Jenis Data Peran Badan BP SPBT Yang Digunakan	20
Tabel I.2 Jenis Data dan Sumbernya Yang Digunakan.....	21
Tabel I.3. Penentuan Skor Skala <i>Likert</i>	27
Tabel I.4. Format Tabel Tabulasi Silang.....	29
Tabel II.1. Ringkasan Faktor dan Variabel Yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan.....	66
Tabel II.2. Parameter dan Variabel Penelitian	67
Tabel III.1 Prinsip Arah Strategi Pengelolaan SPBT.....	92
Tabel III.2 Program Pemasaran (<i>Actionable</i>) Kawasan SPBT	93
Tabel III.3 Luas Tanah dan Penggunaannya Tahun 2001	98
Tabel III.4 Luas Kecamatan Cakung	103
Tabel III.5 Prosentase Penggunaan Lahan di Kecamatan Cakung Tahun 2002	106
Tabel III.6 Luas Lahan Terbangun dan Belum Terbangun di Kecamatan Cakung Tahun 2002.....	106
Tabel III.7 Kepadatan Penduduk per Kelurahan di Kecamatan Cakung	107
Tabel III.8 Jumlah Kepala Keluarga per Kelurahan.....	108
Tabel III.9 Jumlah Penduduk ,Kelahiran, Datang, Pergi di Kecamatan Cakung	109
Tabel III.10 Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencarian per Kelurahan Kecamatan Cakung Tahun 2001	109
Tabel IV.1 Luas Lahan Terbangun dan Belum Terbangun di Kecamatan Cakung Tahun 1993 dan 2002.....	122
Tabel IV.2. Penggunaan Lahan Di Kecamatan Cakung Tahun 2001	123
Tabel IV.3. Luas Lahan Bermasalah di Kecamatan Cakung Tahun 2001	129
Tabel IV.4. Skor Penilaian Fungsi Perencanaan (<i>Planning</i>).....	138
Tabel IV.5. Skor Penilaian Fungsi Pengorganisasian (<i>Organizing</i>)	143
Tabel IV.6. Skor Penilaian Fungsi Pengerahan (<i>Actuating</i>)	150
Tabel IV.7. Sko Peran Badan Pengelola Pembangunan terhadap Pembangunan Kawasan SPBT.....	155
Tabel IV.8. Skor Penilaian Fungsi <i>Pengawasan</i> (<i>Controlling</i>)	159
Tabel IV.9. Pengelompokan Fungsi-fungsi Manajemen BPP SPBT Menurut Aktor Pembangunan	162

DAFTAR GAMBAR

	<i>Halaman</i>
Gambar 1.1 Peta Perkembangan Pembangunan SPBT dan SPBB	11
Gambar 1.2. Lokasi Pembangunan SPBT.....	12
Gambar 1.3. Kerangka Pemikiran	15
Gambar 1.4. Kerangka Analisis Data	34
Gambar 2.1. Model Konsentris <i>Burgess</i>	59
Gambar 2.2. Model Sektoral <i>Hoyt</i>	60
Gambar 2.3. Model Inti Ganda <i>Harris and Ullman</i>	61
Gambar 2.4. Perembetan Konsentris	63
Gambar 2.5. Perembetan Linear dan Meloncat	64
Gambar 3.1. Struktur Organisasi Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur.....	83
Gambar 3.2. Lokasi Sentra Primer Baru Timur.....	95
Gambar 3.3 Peta Wilayah Administrasi Kecamatan Cakung.....	104
Gambar 3.4. Peta Keadaan Topografi Kecamatan Cakung.....	105
Gambar 3.5. Peta Lahan Bermasalah Kecamatan Cakung	113
Gambar 4.1. Peta Wilayah Sebelum adanya SPBT	125
Gambar 4.2. Peta Wilayah Setelah adanya SPBT	126
Gambar 4.3. Keterkaitan Antar Fungsi Manajemen BPP SPBT.....	160

ABSTRAK

Berdasarkan data statistik (BPS, DKI 1979-1995), pada awal perkembangannya tahun 1951 sampai tahun 1971, pertumbuhan penduduk Jakarta mencapai 4,4% setiap tahunnya, 1980-1990 pertumbuhan sebesar 2,4% dan tahun 1990-1995 menjadi 2,07%.

Melihat perkembangan wilayah DKI Jakarta yang berkembang cepat, sebagai akibatnya diperlukan penambahan ruang atau penambahan kawasan, sedangkan di lain pihak lahan yang tersedia terbatas. Pembangunan fisik kota yang dilakukan adalah pembangunan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) di wilayah Jakarta Timur. Indikator perkembangan pembangunan SPBT bukan hanya dilihat dari dampak fisik dan non fisik tetapi juga dilihat dari fungsi manajemen pemerintahannya/Badan Pengelola kawasan SPBT tersebut. Fungsi manajemen Badan Pengelola Pembangunan SPBT meliputi perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian, dimana ketiga unsur tersebut tidak berjalan dengan baik sehingga keterpaduan pembangunan sulit diciptakan. Hal tersebut dapat dilihat dari realisasinya, pembangunan yang dilaksanakan baru mencapai 15%, bahkan hasil pembangunannya jauh tertinggal bila dibandingkan dengan kembarannya yang berada di barat, yaitu Sentra Primer Baru Barat (SPBB).

Permasalahan-permasalahan tersebut di atas tidak lepas dari kurang optimalnya fungsi Badan Pengelola Pembangunan SPBT baik pada perencanaan, pengimplementasian, maupun pengawasannya, sehingga akan memunculkan pertanyaan penelitian (Research Question) sebagai berikut: "Bagaimana fungsi Badan Pengelola Pembangunan Sentra Baru Primer Timur (SPBT) terhadap perkembangan SPBT itu sendiri berdasarkan fungsi manajemennya?"

Tujuan dari penelitian ini adalah mengkaji fungsi-fungsi Badan Pengelola Pembangunan Sentra Pembangunan Baru Timur (SPBT) baik pada perencanaan, pengimplementasian, maupun pengawasan terhadap perkembangannya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif-eksploratif dengan pendekatan survai. Sementara itu, teknik analisis yang digunakan adalah paduan antara kuantitatif dan kualitatif. Teknik analisis kuantitatif yang digunakan antara lain: Distribusi Frekuensi, Analisis Korelasi, dan Analisis Faktor. Sedangkan jumlah responden yang dijadikan sampel sebanyak 100 orang dengan menggunakan teknik simple random dan quota sampling.

Kesimpulan dari penelitian ini antara lain adalah: Pembangunan SPBT oleh Badan Pengelola Pembangunan mampu meningkatkan kepadatan penduduk di Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan. Ketersediaan dan kelengkapan fasilitas merupakan penyebab masyarakat memilih untuk tinggal di kawasan SPBT tersebut.

Mengenai fungsi manajemen BPP SPBT, dapat dikatakan bahwa fungsi tersebut belum semuanya terkait secara kuat dan dijalankan dengan baik dan optimal oleh pemerintah. Sementara itu, pengelompokan fungsi manajemen yang telah dilakukan terlihat adanya perbedaan antar aktor pembangunan (BPP SBPT, Investor, dan Masyarakat) dalam mengelompokkan fungsi ke dalam kelompok yang mempunyai kontribusi terhadap perubahan yang terjadi SPBT. Perbedaan tersebut dapat dibaca sebagai kesenjangan persepsi antar aktor pembangunan SPBT yang merupakan indikator kekurangpaduan antar aktor pembangunan SPBT.

ABSTRACT

Base on statistic data (BPS, DKI 1979-1995), in the beginning of its development between 1951-1971, the population rate of Jakarta is about 4.4% in year, 1980-1990 about 2.4% in year, and 1990-1995 about 2.1% in year.

Because of Jakarta's area development rapidly, needed an extended space although in other side the urban's land is limited. The development of phisical city which done, is building up of East New Prime Centre (ENPC) in east Jakarta. The indicator of development ENPC is not only saw from physical and non physical impacts, but also from management funcions of Development Managerial Bureau of East New Prime Centre (DMB ENPC).

The management funcions of DMB ENPC is like planning, implementing, and controlling which that elements is not well done, cause the development integrating difficult to be created. That is able to see from its realization that only 15%, far away comparized with West New Prime Centre (WNPC).

That problems is caused by low management funcions of Development Managerial Bureau of East New Prime Centre (DMB ENPC), exspecially in planning, implementing, and controlling. It is able to appear a research question as follow: "How is the management funcions of Development Managerial Bureau of East New Prime Centre (DMB ENPC) in relation with ENPC development ?".

This research aimed to study of management funcions of Development Managerial Bureau of East New Prime Centre (DMB ENPC) exspecially in planning, implementing, and controlling in relation with ENPC development.

Research method which used for this research is descriptive explorative with survey approach. While, the analysis technique are mix between qualitative and quantitative. Quantitative technique are as follow: frequency distribution, correlaiton analysis, and factor analysis. Respondent sample number is about 100 people with simple random and quota sampling techniques.

The conclusion of this research are as follow: Development of East New Prime Centre (ENPC) can make population density of Pulo Gebang and Penggilingan increase. Stock availability of facilities caused community choose to live in this area.

The management funcions of Development Managerial Bureau of East New Prime Centre (DMB ENPC) is not integrating each other and that is not done well by Government. While, clustering of management functions have done, indicate that there are a different perception amoung actors of ENPC development (DMB ENPC, around community, investor) to cluster management functions in groups which have contribution to ENPC changing. That difference can be meaned like a perception gap amoung actors of ENPC development which can be an indicator of low integration amoung them.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Globalisasi, ekonomi, teknologi, dan informasi sangat yang mempengaruhi perkembangan kota, kondisi ini berdampak pada penyebaran pusat-pusat kegiatan tidak merata, sehingga berkumpul pada beberapa lokasi saja, antara lain ditandai dengan bertambahnya penduduk karena adanya urbanisasi yang tidak diimbangi dengan persediaan lahan dan semakin meningkatnya nilai lahan yang menyebabkan pergeseran fungsi kegiatan ke kawasan pinggiran.

Suatu kota mengalami perkembangan dalam suatu fungsi tertentu akan kehilangan fungsi lainnya yang semula kuat. Perubahan fungsi suatu kota akan menyebabkan pengaruh terhadap jumlah penduduk dan kegiatan sosial ekonominya. Oleh karena itu, kota akan semakin berkembang dan membentuk pola atau *pattern* sesuai dengan kegiatan yang terjadi di kota tersebut. Dalam perkembangannya, pergeseran fungsi kegiatan ini akan membentuk struktur kota yang berpengaruh pada bentuk fisik kota (morfologi). Perubahan fungsi tersebut juga akan mempengaruhi daerah sekitarnya dan akan menimbulkan masalah-masalah baru, akibat perubahan itu sendiri dari waktu ke waktu dapat mengarah ke suatu keadaan yang mempunyai pengaruh positif maupun pengaruh negatif terhadap kehidupan penduduknya.

Oleh karena perubahan-perubahan sosial, ekonomi dan budaya yang ada di masyarakat berjalan secara terus menerus (dinamis) maka dalam kasus-kasus

tertentu dapat terjadi perubahan keadaan perkotaan. Dengan adanya keadaan tersebut, maka timbul usaha manusia untuk mengelola perubahan yang terjadi di dalam daerah perkotaan untuk mencapai keadaan keseimbangan lingkungan yang harmonis dan berbagai segi. Hal ini disebut '*perkembangan kota*' (Yunus, 1978).

Melihat perkembangan wilayah DKI Jakarta yang berkembang secara cepat, maka sebagai akibatnya diperlukan penambahan ruang atau penambahan kawasan, sedangkan dilain pihak lahan yang tersedia terbatas, oleh karena itu dibutuhkan konsep perencanaan kota yang baik. Untuk mengendalikan pertumbuhan kota DKI Jakarta, Pemerintah Propinsi DKI Jakarta telah menyusun Rencana Tata Rang Wilayah (RTRW) Jakarta yang dikukuhkan dengan Perda Nomor 6 tahun 1999 dan rencana ini diproyeksikan akan berlaku sampai dengan tahun 2010. Rencana Tata Ruang (RTRW) DKI Jakarta merupakan penjabaran strategi dan penggerak kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional ke dalam strategi dan struktur pemanfaatan ruang wilayah DKI Jakarta.

Pembangunan fisik kota yang dilakukan oleh Sentra Primer Baru Timur (SPBT) berupa pembangunan prasarana dan sarana di daerah pinggiran sebagai langkah perluasan kota secara perlahan akan diikuti dengan perkembangan di sepanjang koridor tersebut menjadi sub pusat aktivitas perekonomian, perdagangan, perkantoran dan permukiman. Hal ini juga menunjukkan bahwa pembangunan yang dilakukan pemerintah telah mendorong untuk terjadinya perubahan guna lahan yang ditandai dengan terjadinya perubahan aktivitas masyarakat pengguna di atasnya, dan ini berakibat pada perubahan penampakan permukaan yang semula lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun. Perubahan aktivitas ini dapat menjadi indikator terjadinya perkembangan kota

baik secara fisik maupun secara non fisik meskipun perkembangan yang terjadi tidak merata seperti yang diharapkan.

Indikator perkembangan pembangunan SPBT bukan hanya dilihat dari dampak fisik dan non fisik tetapi juga dilihat dari fungsi/peran manajemen pemerintahannya/Badan Pengelola kawasan SPBT tersebut. Fungsi/peran Badan Pengelola Pembangunan SPBT ini akan mengakibatkan terjadinya dampak fisik dan non fisik yang perkembangannya tidak merata seperti yang diinginkan. Fungsi/peran manajemen Badan Pengelola Pembangunan SPBT meliputi perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian, dimana ketiga unsur tersebut tidak berjalan dengan baik sehingga keterpaduan pembangunan sulit diciptakan. Dengan permasalahan tersebut maka dibuatlah Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta no. 5 tahun 1984 yang menetapkan proses pertumbuhan kota Jakarta di arahkan ke Timur dan Barat, dibuat keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1629 tahun 1986 (pengusaan Perencanaan, Peruntukan Bidang tanah bagi Pembangunan Sentra Primer Baru Timur seluas ± 96 ha), setelah di buat dibentuk organisasi dan tata kerja Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur daerah khusus Ibukota Jakarta (kep. Gub. DKI Jakarta No. 1643 tahun 1998. Kawasan pinggiran yang semula merupakan daerah terisolir serta mengalami stagnasi, dijadikan sebagai pusat pertumbuhan yang didukung oleh pemenuhan ketersediaan fasilitas penunjang terutama prasarana jalan. Kebijakan penataan ruang dan program pembangunan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) merupakan penyebab berubahnya fungsi/peran kegiatan kawasan pinggiran tersebut. Dari kedudukan dan peran Jakarta, maka munculah perkembangan pusat-pusat kegiatan Perdagangan di pusat kota (CDB). Untuk mendorong kearah Timur dan

Barat.ditetapkan Sentra Primer baru Timur dan barat sebagai kutub pertumbuhan.baru mencakup kegiatan pemerintahan, perdagangan, perkotaan, penghunian . melihat kedua kawasan Sentra Primer tersebut maka hal tersebut SPBT dapat dilihat pembangunannya jauh tertinggal bila dibandingkan dengan kembarannya SPBB yang berada di dari realisasinya, pembangunan yang dilaksanakan baru mencapai 15%, bahkan hasil barat, yaitu Sentar Primer Baru Barat (SPBB). Sebagaimana yang telah diuraikan di atas fungsi/peran Perencanaan, Pengorganisasian, Pengarahan, Pengawasan., yang sangat berperan dan penting dalam mencapai keberhasilan pembangunan, oleh karena keempat unsur ini sangat mempengaruhi keberhasilan Pembangunan. Oleh karena itu dibutuhkan suatu kajian untuk mengetahui Fungsi/peran Badan Pengelola SPBT Terhadap Perkembangan kota Jakarta Timur.

Hal tersebut dapat dilihat dari realisasinya, pembangunan yang dilaksanakan baru mencapai 15%, bahkan hasil pembangunannya jauh tertinggal bila dibandingkan dengan kembarannya yang berada di barat, yaitu Sentra Primer Baru Barat (SPBB). Masalah yang menghambat pembangunan SPBT itu antara lain: pembangunan prasarana utama yang belum memadai, animo investasi investor ke SPBT belum ada, pembebasan lahan belum selesai dilaksanakan, pola kemitraan yang dituangkan dalam MOU 3 pihak dinilai tidak produktif dalam merealisasikan SPBT, bentuk kelembagaan dan kewenangan Badan Pengelola Pembangunan SPBT tidak cukup efektif dan keterbatasan sumber dana untuk pembangunan. Pada dasarnya inti dari permasalahan terdapat pada fungsi/peran Badan Pengelola Pembangunan SPBT. Seharusnya badan pengelola tersebut mampu merumuskan perencanaan yang efektif, yang mampu memberikan

gambaran secara jelas tentang masa yang akan datang dan berfungsi sebagai alat untuk menentukan tujuan yang akan dicapai dan kemudahan mencari cara yang terbaik untuk mencapainya. Sesuai yang diutarakan oleh pakar, menurut *Bryant C. Smith* (1985 : 20), perencanaan dapat mencoba memberikan gambaran secara jelas tentang masa yang akan datang. Menurut *Syafrudin Ateng* (1990 : 2) bahwa : “perencanaan menentukan tujuan yang akan dicapai dan kemudian mencari cara yang terbaik untuk mencapainya”.

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas bahwa perencanaan merupakan salah satu fungsi manajemen yang sangat berperan dan penting dalam mencapai keberhasilan pembangunan, oleh karena itu perencanaan sebagai salah satu fungsi manajemen harus dilakukan secara efektif sesuai dengan yang dikemukakan oleh *Ermaya Suradinata* (1998 : 1) ‘tanpa manajemen yang efektif dan efisien tidak mungkin ada usaha yang akan berhasil’, demikian pula pembangunan tidak akan berhasil tanpa perencanaan yang efektif dan efisien.

Keberhasilan pembangunan tidak terlepas dari perencanaan, pelaksanaan dan pendalian, sehingga keterpaduan ketiga unsur ini yang mempengaruhi apakah pembangunan telah dilaksanakan/belum dan mencapai keberhasilan. Oleh karena itu untuk mengetahui berhasil atau kurang berhasilnya pembangunan di kawasan SPBT. Peneliti ingin melihat peranan atau fungsi Badan Pengelola Pembangunan SPBT terhadap perkembangan SPBT jika dilihat dari kondisi fisik dan non fisik kawasan SPBT.

Pengkajian dan penilaian fungsi-fungsi Badan Pengelola Pembangunan dilakukan untuk melihat bagaimana peran Badan Pengelola Pembangunan melalui fungsi badan tersebut serta mengukur tingkat keberhasilan program pembangunan

kawasan SPBT. Fungsi-fungsi tersebut meliputi proses Perencanaan, Pengorganisasian, Pengarahan, Pengawasan terhadap pembangunan yang telah dilakukan. Dari permasalahan tersebut diatas perlu kajian tentang Fungsi Badan Pengelola Sentra Primer Baru Timur terhadap Perkembangan Kota Jakarta Timur.

1.2. Perumusan Masalah

Melihat perkembangan wilayah DKI Jakarta yang berkembang secara cepat, maka sebagai akibatnya diperlukan penambahan ruang atau penambahan kawasan, sedangkan dilain pihak lahan yang tersedia terbatas, oleh karena itu dibutuhkan konsep perencanaan kota yang baik, untuk mengendalikan pertumbuhan kota DKI Jakarta, Pemerintah Propinsi DKI Jakarta telah menyusun Rencana Tata Rang Wilayah (RTRW) Jakarta yang dikukuhkan dengan perda Nomor 6 tahun 1999 dan rencana ini diproyeksikan akan berlaku sampai dengan tahun 2010. Rencana Tata Ruang (RTRW) DKI Jakarta merupakan penjabaran strategi dan penggerak kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional ke dalam strategi dan struktur pemanfaatan ruang wilayah DKI Jakarta. Sejalan dengan kebijakan tersebut ditetapkan perkembangan kota ke arah Timur dan Barat.

Perkembangan dan pertumbuhan kota merupakan suatu akibat dari suatu perubahan dan peningkatan tuntutan hidup dari masyarakat kota tersebut. Perkembangan suatu kota merupakan gambaran tentang perubahan dan peningkatan tata cara kehidupan masyarakatnya. Dengan melihat perkembangan dan pertumbuhan kota akan diketahui penyebab perubahan, akibat-akibat dan pola pengembangannya. Proses dan pola pengembangan kota merupakan indikasi mengenai arah perkembangan dan kecenderungan-kecenderungan kota itu semakin imbang terhadap perkembangan masyarakatnya (Sujarto, 1989).

Pembangunan SPBT diharapkan dapat mengembangkan kota Jakarta Timur menjadi seimbang dengan kota lainnya, seperti Jakarta Selatan, Jakarta Pusat, Jakarta Utara, Jakarta Barat dimana terdapat kawasan SPBB (Sentra Primer Baru Barat) yang mengalami perkembangan pesat lebih dahulu jika dibandingkan dengan SPBT di Jakarta Timur. Tetapi realisasi pembangunan SPBT baru mencapai 15% bahkan hasil pembangunannya jauh tertinggal bila dibandingkan dengan pembangunan SPBB. Masalah-masalah yang menghambat pamanuan SBPT antara lain:

1. Pembangunan prasarana utama yang belum memadai;
2. Animo investasi investor ke SPBT belum ada;
3. Pembebasan lahan belum selesai dilaksanakan, bahkan terjadi penyerobotan lahan oleh masyarakat;
4. Pola kemitraan yang dituangkan dalam MOU 3 pihak (PT. Bumi Pandanwangi Indah, Perum Perumnas dan Walikota Jakarta Timur) dibentuk tahun 1992 dinilai tidak produktif dalam merealisasikan SPBT;
5. Bentuk kelembagaan dan kewenangan Badan Pengelola Pembangunan SPBT yang ada sekarang tidak cukup efektif untuk menunjang pembangunan SPBT;
6. Keterbatasan sumber dana untuk pembangunan.

Permasalahan-permasalahan tersebut di atas tidak lepas dari kurang optimalnya peran Badan Pengelola Pembangunan SPBT yang dapat dilihat dari peran Badan Pengelola SPBT terhadap Perkembangan fisik kota di wilayah Jakarta Timur, sehingga akan memunculkan pertanyaan penelitian (*Research Question*) sebagai berikut: ***“Bagaimana Peran Badan Pengelola Pembangunan SPBT terhadap perkembangan fisik Kota di wilayah Jakarta Timur ?***

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui peran Badan Pengelola Sentra SPBT terhadap perkembangann fisik Kota di wilayah Jakarta Timur.

1.3.2. Sasaran Penelitian

Untuk mencapai tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian di atas, maka sasaran-sasaran dari penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi kondisi peran Badan Pengelola SPBT terhadap Perkembangan fisik kota di wilayah Jakarta Timur.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi peran Badan Pengelola SPBT terhadap Perkembangan fisik Kota di wilayah Jakarta Timur
3. Merumuskan arahan terhadap Badan Pengelola Pembangunan SPBT Perkembangan fisik kota di wilayah Jakarta Timur.

1.4. Ruang Lingkup Studi

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup studi ini adalah pembahasan materi dari peran/fungsi Badan Pengelola SPBT terhadap Perkembangan kota di Jakarta Timur yaitu proses Perencanaan, Pengorganisasian, Pengarahan, Pengawasan terhadap pembangunan yang telah dilakukan. Oleh karena itu, dalam penelitian ini ruang lingkup substansinya dibatasi hanya mengkaji peran badan Pengelola Pembangunan SPBT terhadap perkembangan fisik Kota di wilayah Jakarta Timur. Ruang lingkup tersebut akan mencakup antara lain:

1. Mengidentifikasi kondisi peran Badan Pengelola SPBT terhadap Perkembangan fisik kota di wilayah Jakarta Timur. dengan menggunakan *Condition Analysis : Distribution Frequency, Cross Tabulation*.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi peran Badan Pengelola SPBT terhadap Perkembangan fisik Kota di wilayah Jakarta Timur dengan menggunakan *Factor Analysis-Correlation Analysis*
3. Dari analisis deskriptif dan Condition Analysis serta *Factor Analysis-Correlation Analysis* menjadi masukan untuk analisa SWOT bermuara pada penentu rencana mengoptimalkan peran BP. SPBT terhadap perkembangan fisik kota di wilayah Jaktim, sehingga merumuskan arahan terhadap Badan Pengelola SPBT Perkembangan fisik kota di wilayah Jakarta Timur.

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial studi wilayah Kawasan SPBT di Jakarta Timur pada daerah kawasan terletak di kecamatan Cakung kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan seperti terlihat pada peta wilayah administrasi Kecamatan Cakung.

Alasan pemilihan Kawasan SPBT Jakarta Timur karena merupakan pusat pemicu perkembangan kawasan di sekitarnya yang diambil dari proyek penelitian dengan pertimbangan:

1. SPBT merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mendukung kebijaksanaan dekonsentrasi planologis Kota Jakarta, terutama Kota Jakarta Timur dan sekitarnya.

2. Batas kawasan studi meliputi sekitar Kecamatan Cakung Kelurahan Pulo Gebang. dan kelurahan Penggilingan Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada identifikasi adanya pengaruh perkembangan perubahan aktivitas karena keberadaan SPBT tersebut. Perubahan aktivitas tersebut dapat digolongkan menjadi dua, yaitu aktivitas produksi dan aktivitas konsumsi. Aktivitas produksi meliputi aktivitas perdagangan dan jasa atau komersial. Sedangkan aktivitas konsumsi meliputi aktivitas yang dihasilkan penggunaan lahan tersebut.



**MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**



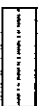




TESIS

**Peran Badan Pengelola Kawasan SPBT
Terhadap Perkembangan Kota
Jakarta Timur**

PETA

**PERKEMBANGAN PEMBANGUNAN
SPBT DAN SPBB**

Legenda :

-  : Jalan
-  : Sungai
-  : Batas Propinsi
-  : Batas Kecamatan
-  : Batas Kelurahan
-  : Sentra Primer Baru Timur
-  : Sentra Primer Baru Barat



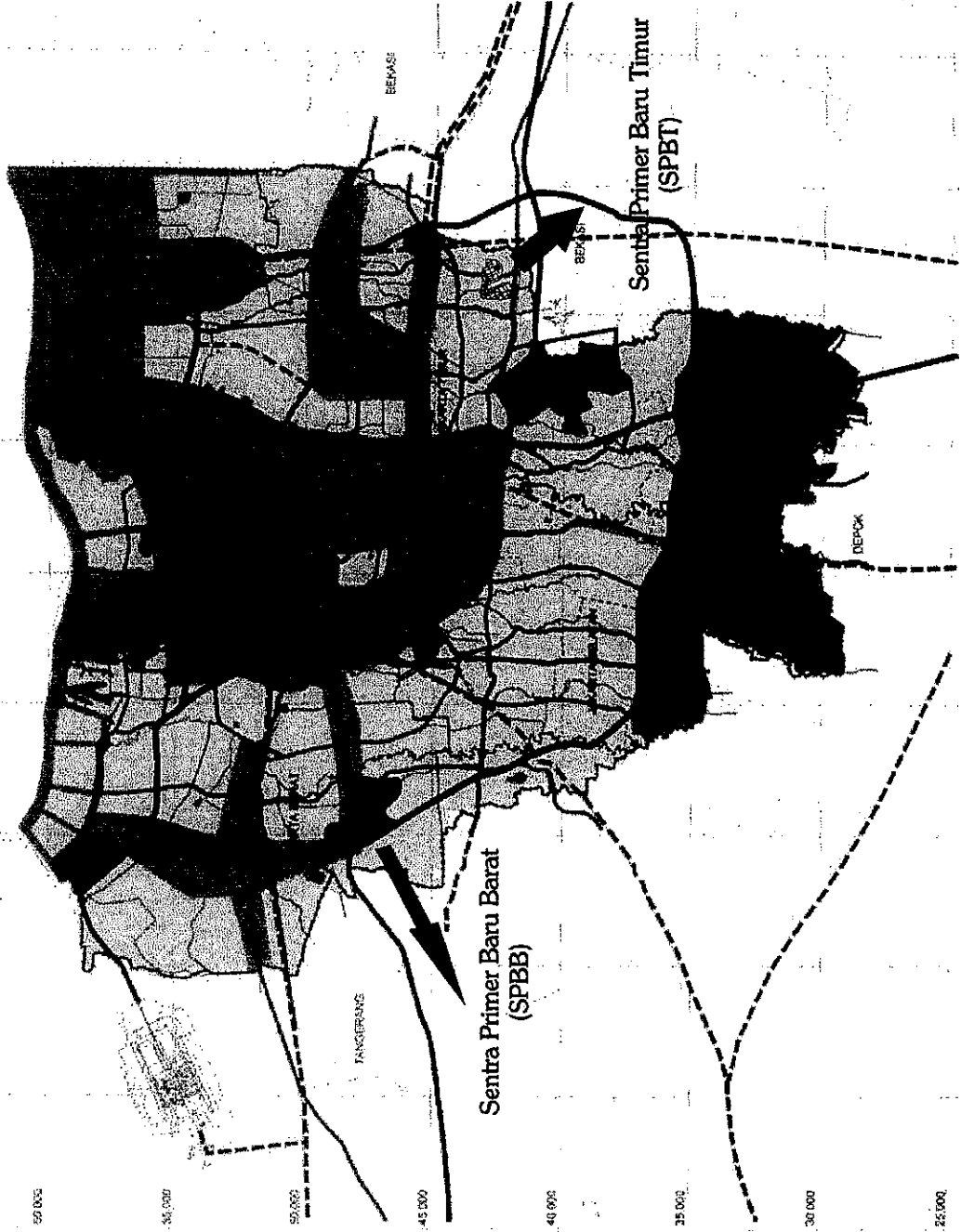
SKALA PETA












**SUMBER
SUKU DINAS PEMETAAN DAN
PENGUKURAN TANAH
KOTA MADYA JAKARTA TIMUR**

GAMBAR 1.1.

50 000
45 000
40 000
35 000
30 000
25 000
20 000
15 000
10 000
5 000
0



Gambar 02 PETA RENCANA STRUKTUR TATA RUANG WILAYAH DKI JAKARTA / Map 02 DKI JAKARTA SPATIAL STRUCTURE PLAN

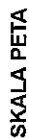
-  KAWASAN EKONOMI PROSPEKTIF
Prospective economic zone
-  KAWASAN PEMBANGUNAN
Development core
-  KAWASAN KUALI
Growth pole
-  JAKARTA
Main city
-  JAKARTA BARAT
Suburb
-  JAKARTA TIMUR
District
-  BATAS WILAYAH PROPINSI
Provincial boundary
-  BATAS WILAYAH KOTAMADYA
District boundary
-  BATAS WILAYAH PERKOTAAN
Suburb boundary



Peran Badan Pengelola Kawasan SPBT Terhadap Perkembangan Kota Jakarta Timur

LOKASI PEMBANGUNAN SPBT

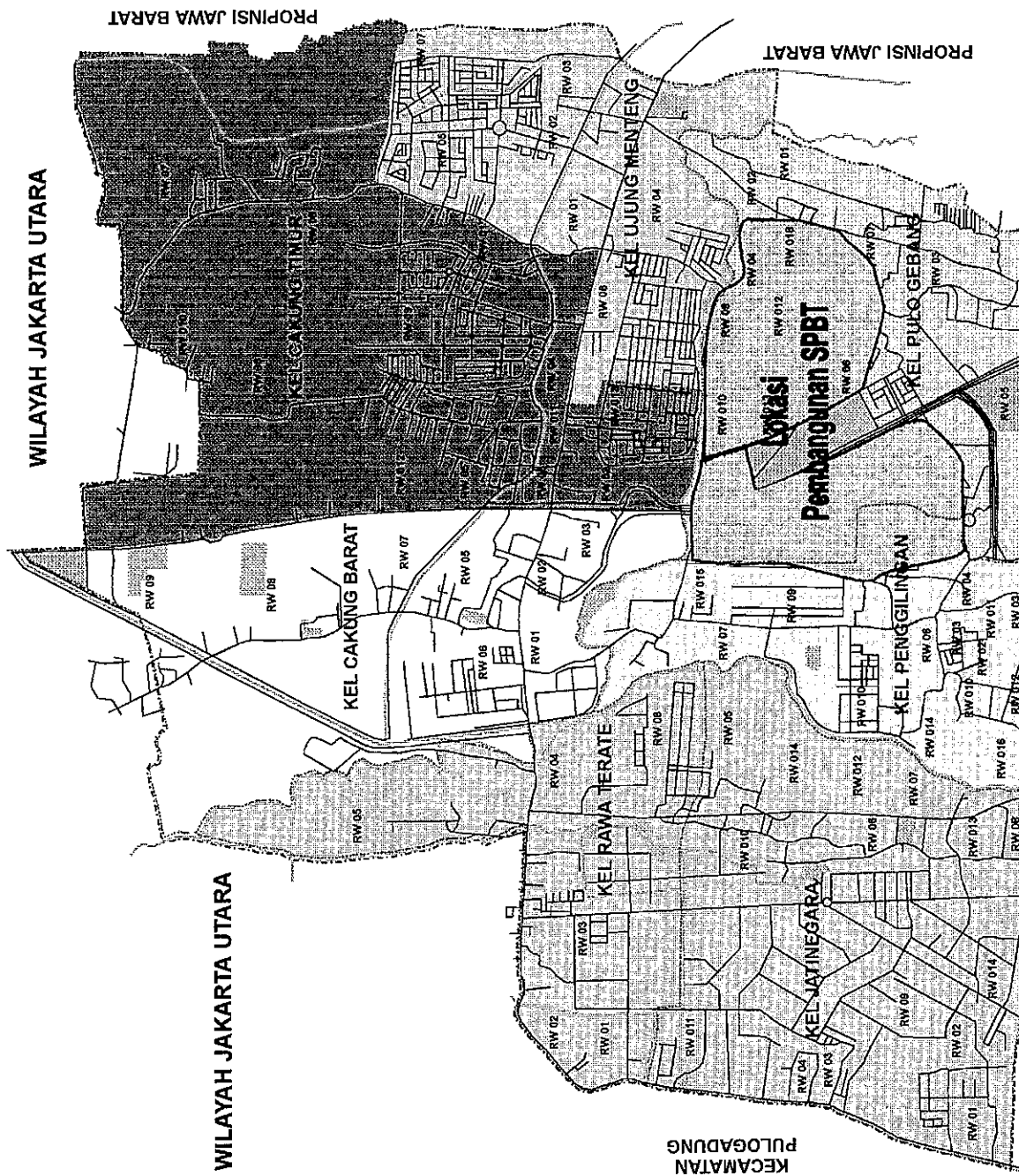
	: Jalan
	: Sungai
	: Batas Propinsi
	: Batas Kecamatan
	: Batas Kelurahan
	: Kelurahan Penggilingan
	: Kelurahan Cakung Timur
	: Kelurahan Cakung Barat
	: Kelurahan Jatinegara, Rawa Terate, Ujung Menteng
	: Lokasi Pembangunan SPBT



UTARA

SUMBER
SUKU DINAS PEMETAAN DAN
PENGUKURAN TANAH
KOTA MADYA JAKARTA TIMUR

GAMIBAR 1.2.



KECAMATAN DUREN SAWIT

1.5. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran atau alur pemikiran ini didasarkan pada latar belakang adanya Globalisasi ekonomi, teknologi, dan informasi mengakibatkan tidak merata dalam penyebaran pusat-pusat kegiatan Perkembangan kota sehingga menumpuk pada beberapa lokasi saja Seperti di Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta, berdampak Kondisi ini karena tidak meratanya. Selain itu, ditandai dengan bertambahnya penduduk karena adanya urbanisasi yang tidak diimbangi dengan persediaan lahan dan semakin meningkatnya nilai lahan yang menyebabkan pergeseran fungsi kegiatan ke kawasan pinggiran.

Kawasan pinggiran yang semula merupakan daerah terisolir serta mengalami stagnasi, dijadikan sebagai pusat pertumbuhan yang didukung oleh pemenuhan ketersediaan fasilitas penunjang terutama prasarana jalan. Kebijakan penataan ruang dan program pembangunan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) merupakan penyebab berubahnya fungsi kegiatan kawasan pinggiran tersebut.

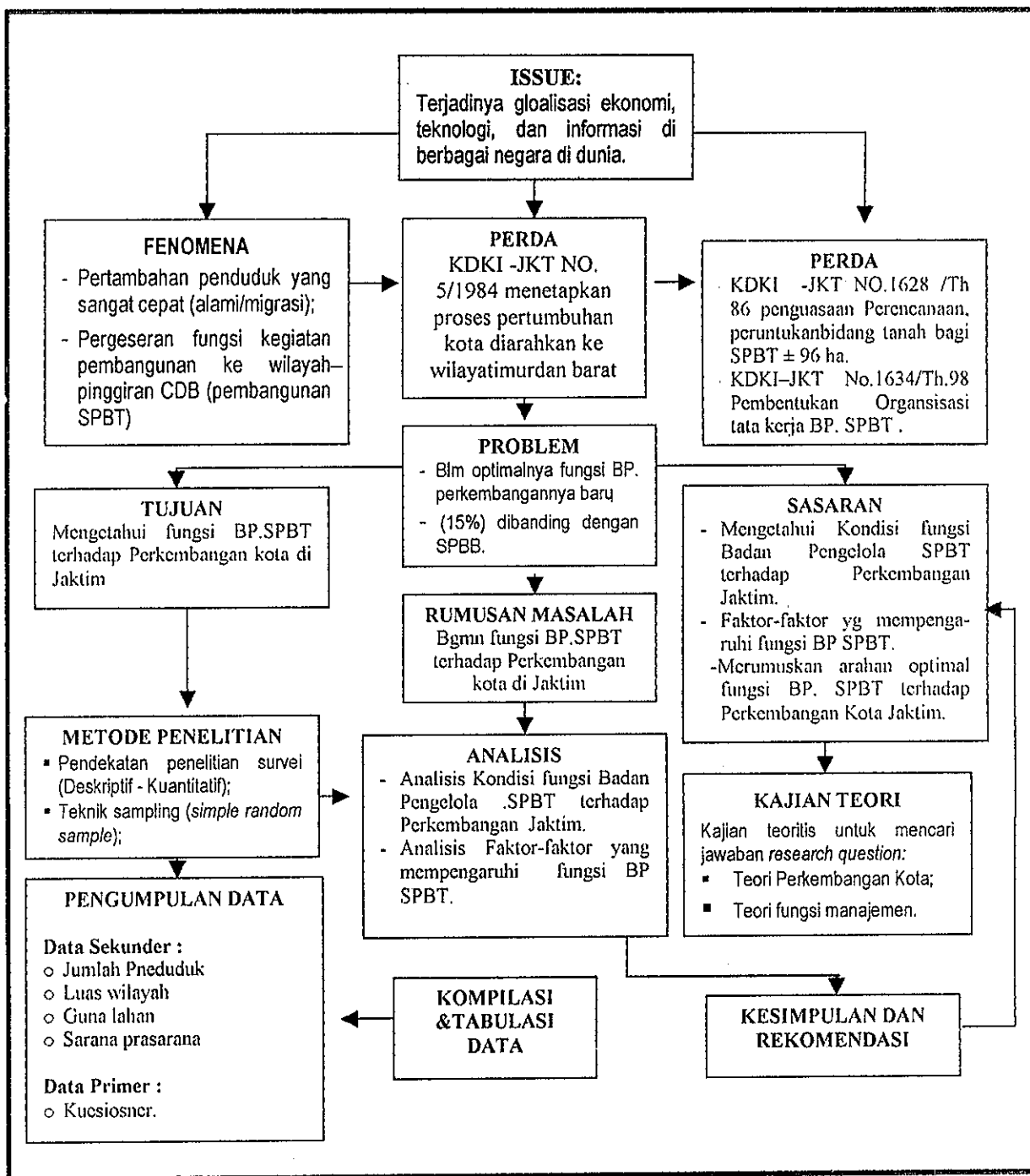
Begitu halnya dengan perkembangan SPBT yang dapat dilihat dari perubahan kondisi kawasan baik sebelum maupun sesudah adanya pembangunan kawasan SPBT. Keberhasilan dari pembangunan kawasan SPBT tergantung pada bagaimana peran Badan Pengelola Pembangunan SPBT sebagai pengelola kawasan tersebut. Tolok ukur keberhasilan peran badan Pengelola SPBT dilihat dari Perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengawasan.

Mengidentifikasi kondisi peran/fungsi Badan Pengelola SPBT terhadap Perkembangan fisik kota di wilayah Jakarta Timur. dengan menggunakan *Condition Analysis : Distribution Frequency, Cross Tabulation*. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi Peran/fungsi Badan Pengelola SPBT terhadap

Perkembangan fisik Kota di wilayah Jakarta Timur dengan menggunakan *Factor Analysis-Correlation Analysis*. Dari analisis deskriptif dan Condition Analysis serta *Factor Analysis-Correlation Analysis* menjadi masukan untuk analisa SWOT bermuara pada penentu rencana mengoptimalkan peran BP. SPBT terhadap perkembangan fisik kota di wilayah Jaktim., sehingga merumuskan arahan terhadap BP. SPBT Perkembangan di Jakarta Timur.

Penganalisaan dengan menggunakan berbagai teknik analisis seperti: analisis peran Badan Pengelola SPBT terhadap Perkembangan fisik kota di wilayah Jakarta Timur. dengan pendekatan kondisi peran badan Pengelola SPBT terhadap perkembangan fisik kota di wilayah Jakarta Timur menghasilkan suatu kajian tentang peran Badan Pengelola Pembangunan terhadap perkembangan fisik kawasan SPBT secara lebih komprehensif dan akurat dan dapat digunakan sebagai masukan dan rekomendasi buat pemerintah daerah, khususnya Badan Pengelola Pembangunan SPBT.

Untuk lebih memperjelas uraian di atas, kerangka pemikiran tersebut dapat dilihat pada Gambar I.3. berikut ini:



GAMBAR I.3.
KERANGKA PEMIKIRAN

1.6. Pendekatan Studi dan Metodologi Penelitian

1.6.1 Pendekatan Studi

Keberhasilan atau kegagalan badan pengelola SPBT dapat dilihat apakah badan tersebut dapat menjalankan fungsi-fungsinya secara optimal/belum. Fungsi-fungsi ini sulit diukur secara kuantitatif, tapi dapat didekati dengan suatu ukuran kualitatif yang dikuantisir. Pengkuantifikasian ini merupakan suatu upaya penstranformasian sekumpulan informasi (data) yang didapatkan dari penilaian baik dari anggota Badan Pengelola Kawasan, para Investor/Developer, maupun dari anggota masyarakat sekitar yang merupakan aktor sekaligus yang terkena dampak dari pembangunan SPBT.

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam penelitian ini akan digunakan setidaknya dua pendekatan yang diharapkan dapat menjelaskan bagaimana peran badan pengelola pembangunan SPBT. Dua pendekatan tersebut adalah: *Pertama*, pendekatan penelitian survei (lapangan) yang akan digunakan untuk mengkaji perubahan-perubahan baik secara fisik maupun non fisik akibat pembangunan SPBT. Pendekatan survei ini merupakan suatu pendekatan yang digunakan untuk memperoleh fakta dari gejala yang ada dan mencari keterangan secara faktual mengenai institusi sosial, ekonomi atau politik dari suatu kelompok di daerah tertentu (Nasir, 1988). Artinya, bahwa pendekatan survei ini lebih menitik beratkan pada penelitian lapangan (*field research*) dengan maksud untuk mengetahui permasalahan dan mendapatkan informasi-informasi serta data yang ada di lokasi penelitian. Namun demikian, penelitian ini tidak mengesampingkan kajian pustaka (*literature study*), terutama pada awal penyusunan kerangka pemikiran dan landasan teori.

Kedua, pendekatan yang sifatnya menangkap persepsi dan pendapat seseorang dalam melihat fungsi-fungsi badan pengelola pembangunan SPBT berdasarkan yang peran telah dilakukannya. Berdasarkan persepsi dan pendapat inilah akan diketahui sejauhmana badan pengelola tersebut sudah menjalankan fungsi-fungsinya, sehingga bentuk pendekatan metodenya bersifat kuantitatif dan kualitatif. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk menganalisis pengukuran secara kuantitas terhadap variabel yang dikaji atau dianalisis, sedangkan pendekatan kualitatif digunakan untuk memberikan predikat kepada variabel-variabel yang dikaji atau dianalisis guna menarik suatu kesimpulan. Sedangkan pendekatan kualitatif digunakan untuk mengungkap semua permasalahan-permasalahan yang ada di SPBT yang bisa diterjemahkan dalam bentuk angka, selain itu dengan menggunakan metode ini diharapkan mampu untuk memahami perilaku sosial yang merupakan suatu kegiatan pencarian suatu informasi mengenai permasalahan yang ada dalam SPBT tersebut. Menurut *Bogdan* dan *Taylor* dalam Moleong, 2002 metode ini merupakan suatu metode penelitian yang akan menghasilkan data kualitatif berupa kata-kata tertulis dari nara sumber yang didapati dan dari suatu proses yang diamati dalam penelitian tersebut. Selain itu metode ini juga diartikan sebagai suatu metode pemecahan masalah yang ada dengan cara menggambarkan atau melukiskan keadaan subjek dari penelitiannya pada saat itu juga yang didasarkan atas fakta-fakta yang telah didapakkannya. Selain itu, dengan menggunakan metode kualitatif tersebut memungkinkan peneliti untuk dapat mendekati data dari sumbernya sehingga peneliti tersebut mampu mengembangkan komponen-komponen keterangan yang analitis, konseptual dan kategoris dari data itu sendiri. Menurut *Miles* (1992)

menyatakan bahwa data kualitatif merupakan sumber dari deskripsi yang luas dan mempunyai suatu landasan yang kokoh dan didalamnya memuat suatu penjelasan mengenai proses-proses yang terjadi dalam lingkup sektoral dan penemuan-penemuan peneliti dengan pendekatan tersebut mempunyai mutu yang tidak dapat disangkal sebab analisa yang dihasilkan berupa kata-kata yang akan disusun dalam suatu bentuk cerita atau peristiwa yang mempunyai kesan lebih nyata, hidup dan penuh makna dan seringkali hasilnya jauh lebih meyakinkan dibandingkan dengan halaman-halaman yang penuh dengan angka.

1.6.2 Metodologi Penelitian

Penentuan metodologi penelitian merupakan upaya menentukan metode-metode yang dapat digunakan dalam penelitian untuk mencapai tujuan dan sasaran penelitian yang telah ditetapkan. Metodologi penelitian meliputi metode penelitian, kebutuhan data baik primer maupun sekunder, teknik penarikan sampel beserta ukurannya, serta teknik analisis data yang akan digunakan untuk mengolah data tersebut agar didapat hasil penelitian sesuai dengan yang diinginkan.

1.6.2.1 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif-eksploratif. Metode penelitian deskriptif-eksploratif merupakan metode yang bertujuan untuk mengetahui suatu gejala tertentu, atau untuk mendapatkan ide-ide baru dari gejala tersebut dengan maksud untuk merumuskan suatu permasalahan secara terinci (Koentjaraningrat, 1994). Metode penelitian tersebut digunakan dalam penelitian ini karena melalui pendekatan-pendekatan tersebut diharapkan akan didapat suatu kajian dan gambaran yang lebih mendalam tentang obyek-

obyek yang diteliti. Kajian itu dapat dilakukan melalui penganalisisan terhadap data primer maupun sekunder yang diperoleh baik dari survai, kompilasi data sekunder maupun dari kuesioner.

1.6.2.2 Data Yang Digunakan

Dalam suatu penelitian tidak akan lepas dari seperangkat data yang akan menunjang langkah pengolahan data atau analisis data. Seperangkat data di sini digunakan sebagai input bagi analisis atau pengolahan data, sehingga dapat dihasilkan suatu output yang menjawab pertanyaan penelitian.

Data yang digunakan dalam penelitian ini, bersifat primer maupun sekunder. Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik individu atau perorangan secara langsung. Data ini masih bersifat asli, karena belum diolah sama sekali oleh peneliti. Data ini dapat diperoleh dari observasi langsung, wawancara, maupun melalui angket dan kuesioner. Sementara itu, data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut. Data ini biasanya disajikan baik dalam bentuk tabel-tabel atau diagram-diagram, yang digunakan untuk membantu memberikan diskripsi tentang lokasi penelitian atau yang lainnya.

Berkaitan dengan jenis data, dalam penelitian ini data yang digunakan dapat dirinci sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer yang diperlukan dan digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- Data-data yang ditanyakan peneliti kepada responden berkaitan langsung dengan tingkat kesempatan kerja dan berusaha, tingkat pendapatan

masyarakat dan data lain yang sekiranya mampu menunjang analisa yang akan dilakukan. Selain cara tersebut peneliti juga memperoleh data primer tersebut dengan cara menyebarkan kuesioner yang telah dipersiapkan sebelumnya.

2. Data Sekunder

Dalam penelitian ini, data sekunder yang digunakan antara lain adalah:

- Data sekunder yang diperlukan peneliti untuk menunjang analisa yang akan dilakukan diperoleh dari instansi yang terkait seperti: BPS, Bappenko dll. Adapun data-data yang terdapat di instansi yang dibutuhkan seperti jumlah penduduk, ketersediaan sarana dan prasarana dan perubahan tata guna lahan.

Adapun jenis kebutuhan data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini secara rinci dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

TABEL I.1
JENIS DATA PERAN BADAN BP SPBT YANG DIGUNAKAN

NO.	VARIABEL DATA	PARAMETER	SUMBER
1	Perencanaan	<ul style="list-style-type: none"> ○ Informasi ○ menggali 	<ul style="list-style-type: none"> ○ BAPEDA ○ BAPEKO ○ WJT-ASP
2	Organisasi	Birokrasi	<ul style="list-style-type: none"> ○ BAPEDA, ○ SPBT
3	Pengarahan	<ul style="list-style-type: none"> ○ Implementasi ○ Mengatur 	<ul style="list-style-type: none"> ○ BAPEDA,WJT
4	Pengawasan	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mengendalikan atau pengawasan ○ mengamankan 	<ul style="list-style-type: none"> ○ BAPEDA, ○ BPN ○ TATAKOTA ○ WJT, SPBT

Sumber: Hasil Analisis, 2003

TABEL I.2
JENIS DATA DAN SUMBERNYA YANG DIGUNAKAN

No	Jenis Data	Sumber
1	Karakteristik Kawasan SPBT Karakteristik Kecamatan Cakung Potensi dan permasalahan pengembangan kawasan SPBT Sejarah perkembangan SPBT Kebijakan dan fungsi pengembangan SPBT Tinjauan kelembagaan dan kinerja BPP SPBT	Bappeda, Observasi dan BPS Badan BPP SPBT Badan BPP SPBT Badan BPP SPBT Badan BPP SPBT dan <i>Questioner</i>
2	Peta Peta Administrasi Kecamatan Cakung Peta ketinggian tanah Peta lahan bermasalah Peta lokasi kawasan SPBT	Sudin Pertanahan dan Pemetaan Sudin Pertamanan dan Pemetaan Sudin Pertamanan dan Pemetaan Sudin Pertamanan dan Pemetaan
3	Kependudukan Jumlah penduduk sebelum adanya SPBT Jumlah penduduk setelah adanya SPBT Kepadatan penduduk di Kecamatan Cakung Jumlah penduduk menurut agama yang dianutnya Struktur penduduk menurut matapecahariannya Jumlah penduduk menurut kelahiran, kematian serta datang dan pergi Banyaknya kepala keluarga di Kecamatan Cakung	Badan Pusat Statistik Badan Pusat Statistik Badan Pusat Statistik Badan Pusat Statistik Badan Pusat Statistik Badan Pusat Statistik Badan Pusat Statistik
4	Lahan Luas wilayah Kecamatan Cakung Penggunaan lahan di DKI Jakarta Penggunaan lahan di Kecamatan Cakung sebelum dan sesudah adanya SPBT	BPN, Bappenko dan Bappeda BPN, Bappenko dan Bappeda BPN, Bappenko dan Bappeda
5	Sarana dan Prasarana Sarana pendidikan Sarana peribadatan Sarana kesehatan Sarana olahraga Sarana perekonomian Prasarana persampahan Prasarana air bersih	Kimpraswil, BPS, Observasi BPS BPS BPS BPS, Observasi, <i>Questioner</i> Kimpraswil Kimpraswil

Sumber: Hasil Analisa, 2003

1.6.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan peneliti dalam pengumpulan data primer adalah dengan cara menyebarkan *questioner* kepada responden, *kuesioner* merupakan sejumlah pertanyaan yang telah dipersiapkan oleh peneliti untuk memperoleh informasi dari berbagai responden mengenai hal-hal yang diketahuinya (Arikunto, 1998). Karakteristik *kuesioner* yang digunakan peneliti berupa pertanyaan tertutup

dan pertanyaan terbuka. Pertanyaan tertutup pada questioner tersebut berisikan daftar pertanyaan dimana responden sudah diarahkan untuk memilih alternative jawaban yang telah disediakan peneliti sebelumnya, sedangkan pertanyaan terbuka dalam kuesioner digunakan peneliti untuk memperoleh alasan ataupun penjelasan dari pilihan jawaban yang diajukan oleh responden. Kuesioner yang telah dipersiapkan peneliti tersebut kemudian disebarakan kepada tiga subjek yang telah ditetapkan sebelumnya seperti: masyarakat, Badan Pengelola SPBT dan investor. Agar tujuan dari penelitian ini tercapai maka dalam pengisian kuesioner, responden yang dipilih adalah orang-orang yang mengetahui secara tepat mengenai permasalahan yang terkait dengan tema penelitian tersebut. Teknik pengumpulan data primer yang dilakukan peneliti dengan cara menyebarkan kuesioner ini mampu mempercepat serta menghemat tenaga dan waktu dalam pengumpulan datanya.

Tenik selanjutnya yang digunakan peneliti untuk pengumpulan data tersebut yaitu dengan cara dokumentasi, teknik dokumentasi ini digunakan untuk mendapatkan data sekunder dengan cara mempelajari dan mencatat arsip-arsip atau data-data yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yang pada akhirnya mampu menunjang analisa yang akan dilakukan peneliti tersebut.

1.6.2.4 Teknik Pengolahan dan Penyajian Data

Dari data yang terkumpul dilakukan pengelompokkan sesuai kebutuhan agar mempermudah peneliti dalam melakukan analisa data tersebut. Untuk data kualitatif yang diperoleh peneliti dari kuesioner, sebelum menuju suatu proses analisa ada beberapa tahapan yang dilakukan peneliti sebelumnya seperti:

1. Reduksi Data

Reduksi data diartikan sebagai suatu proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan data dari catatan-catatan yang didapatkan dari lapangan. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisa yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang data yang dianggap tidak perlu. Data kualitatif yang telah didapatkan disederhanakan dan ditransformasikan dalam aneka macam cara yaitu melalui seleksi ketat, melalui ringkasan atau uraian singkat, menggolongkan dalam satu pola yang lebih luas dan sebagainya. Data yang diperoleh dari kuesioner melalui pertanyaan-pertanyaan terbuka maupun hasil wawancara mengenai fungsi Badan Pengelola SPBT kemudian dikelompokkan jawabannya dan diberi kode untuk selanjutnya diproses agar diketahui frekuensinya.

2. Penyajian Data

Kegiatan penyajian data yang dilakukan peneliti dapat diartikan sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data kualitatif yang paling sering digunakan adalah teks bentuk naratif namun tidak menutup kemungkinan penyajian data kualitatif berupa tabel, matriks, grafik dan bagan. Pada studi yang dilakukan peneliti ini lebih banyak menggunakan tabel.

3. Menarik Kesimpulan

Dari permulaan pengumpulan data mulai dilakukan pencarian arti informasi, pola-pola, penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin alur sebab akibat dan proporsi. Melalui kegiatan penelitian kesimpulan yang semula belum jelas kemudian menjadi lebih rinci. Kesimpulan terakhir mungkin tidak

muncul sampai pengumpulan data tersebut berakhir tergantung pada besarnya kumpulan-kumpulan catatan lapangan, pengkodeannya, penyimpanan dan metode pencaharian ulang yang digunakan dan kecakapan peneliti.

Berdasarkan tahapan yang akan dilakukan tersebut merupakan suatu kegiatan yang saling terkait pada saat sebelum, selama dan sesudah pengumpulan data dalam bentuk yang sejajar atau dengan kata lain ketiga jenis kegiatan tersebut diatas merupakan suatu proses siklus yang interaktif.

Untuk data kuantitatif hasilnya akan digambarkan peneliti melalui kata-kata atau kalimat yang dipisahkan menurut kategori yang pada akhirnya digunakan untuk memperoleh kesimpulan, sedangkan data kuantitatif tersebut akan diproses melalui tahap-tahap sebagai berikut:

1. Dijumlahkan, dibandingkan dengan jumlah yang diharapkan dan diperoleh persentase, kadang-kadang pencarian persentase dimaksudkan untuk mengetahui status sesuatu yang dipresentasikan dan disajikan dalam bentuk persentase, namu kadang-kadang persentase tersebut ditafsirkan dengan kalimat yang bersifat kualitatif. Sebaliknya data kualitatif yang ada seringkali dikuantifikasikan hanya sekedar untuk mempermudah penggabungan dua atau lebih data variable kemudian setelah terdapat hasil akhir lalu dikualifikasikan lagi dan teknik ini sering disebut dengan teknik deskriptif kualitatif dengan prosentase.
2. Dijumlahkan, diklasifikasikan sehingga merupakan suatu susunan urut data, selanjutnya akan ditabelkan, baik yang berakhir pada tabel saja maupun yang diproses lebih lanjut menjadi perhitungan pengambilan kesimpulan ataupun untuk kepentingan visualisasi data. Visualisasi data sangat mempermudah

peneliti atau orang lain untuk memahami hasil penelitiannya, cara visualisasi ini dilakukan dengan cara grafik, diagram batang diagram kue dll.

1.6.2.5 Teknik Sampling

Dalam menentukan teknik sampling yang akan digunakan peneliti dalam penelitiannya terdapat tiga hal yang harus diperhatikan yaitu biaya, tenaga dan waktu. Dalam suatu penelitian biasanya populasi yang akan diteliti banyak jumlahnya sehingga kita tidak mungkin meneliti semuanya sehingga diperlukan adanya penarikan sampel dari populasi yang ada tersebut.

Populasi yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penduduk yang ada di Kecamatan Cakung, Badan Pengelola SPBT dan investor yang telah menanamkan modalnya di Kecamatan Cakung. Dalam menentukan jumlah sampel untuk mengetahui kajian peran badan pengelola SPBT digunakan teknik penarikan sampel sederhana (*simple random sampling*). Jumlah sampel yang diambil berdasarkan rumus sebagai berikut:

$$N = \frac{n}{(n \times \alpha^2) + 1}$$

Keterangan
N: Jumlah Sampel
n : Jumlah Populasi
 α : Derajat kepercayaan

Dengan jumlah sampel populasi diperkirakan sekitar 207.396 jiwa dan derajat kepercayaan (α) yang digunakan sebesar 10%, maka sampel yang diperoleh dari hasil perhitungan adalah 99 sampel atau mendekati 100 sampel. Apabila digunakan proporsi sample 3:1:1, maka sampel dari masyarakat sekitar dan investor/developer masing-masing sebanyak 20 orang, sementara itu Badan Pengelola Pembangunan SBPT sebanyak 60 orang.

1.6.2.6 Teknik Penskalaan

- **Skala Likert**

Metode rating yang dijumlahkan (*summated rating*) atau yang lebih dikenal dengan nama penskalaan model *Likert* merupakan metode penskalaan pernyataan sikap yang menggunakan distribusi respons sebagai dasar penentuan nilai skalanya. Dalam pendekatan ini tidak diperlukan adanya kelompok panel peneliti (*judging group*), karena nilai skala setiap pernyataan tidak akan ditentukan oleh derajat favorabelnya masing-masing akan tetapi ditentukan oleh distribusi respons setuju atau tidak setuju dari sekelompok responden yang bertindak sebagai kelompok uji coba (Azwar, 2002).

Skala *Likert* digunakan pada analisis penelitian ini untuk menentukan jumlah alternatif jawaban data yang sifatnya ordinal, dengan menggunakan metode penilaian akhir. Biasanya responden memberi tanda pada skala 1 sampai 4 dimana setengah soal positif dan setengahnya lagi negatif (Sevilla, et al, 1993:225). Sementara itu, Nasution (2002:63) menyatakan bahwa dalam penggunaan skala *Likert* tidak terdapat aturan baku dimana dalam hal ini dapat dipakai dengan jumlah ganjil atau genap.

Jawaban responden terhadap setiap pernyataan, akan diperoleh distribusi frekuensi respons bagi setiap kategori, yang kemudian secara kumulatif akan dilihat deviasinya menurut distribusi normal. Dari sinilah nilai skala dapat ditentukan, yang kemudian pada gilirannya akan merupakan bobot atau skor terhadap jawaban individual responden yang diukur sikapnya (Azwar, 1995).

Dalam penelitian ini, skala yang digunakan adalah skala *Likert*, dimana skala pengukuran ini akan mengurutkan dalam suatu tingkatan dari yang paling rendah sampai yang paling tinggi menurut atribut tertentu tanpa memberi nilai absolut. Dalam skala ini respon subyek terhadap obyek (pernyataan) dibagi atas

empat kategori jawaban yang menunjukkan derajat kesetujuan atau ketidaksetujuan. Nilai-nilai yang diberikan adalah : 1, 2, 3, dan 4. Nilai tertinggi diberikan terhadap kategori jawaban yang sesuai dengan persoalan yang diteliti, sedangkan nilai terendah diberikan terhadap jawaban yang tidak sesuai dengan persoalan penelitian. Untuk pertanyaan/pernyataan yang sifatnya negatif, digunakan penilaian kebalikannya (lihat Tabel I.3.).

TABEL I.3.
PENENTUAN SKOR SKALA *LIKERT*

PENDAPAT	NILAI	
	(+)	(-)
Sangat Setuju	5	1
Setuju	4	2
Tidak Setuju	2	4
Sangat Tidak Setuju	1	5

Sumber : Nasution, 2002

Data mentah dari hasil kuesioner ditransformasikan ke dalam skala *Likert* dan disusun dalam bentuk matrik yang mengikuti matriks ($m \times n$), dimana m adalah banyaknya baris yang menyatakan jawaban para responden dan n menyatakan banyaknya variabel manifes yang dinyatakan di dalam kuesioner.

1.6.2.7 Teknik Analisis Data

Berdasarkan ruang lingkup permasalahannya model interdependensi matriks dari metoda statistik multivariate akan merupakan pendekatan yang sesuai untuk menganalisis karakteristik permasalahan tersebut (*Dillon & Goldstein, 1984*). Model-model yang termasuk dalam kategori ini pada dasarnya digunakan di dalam menganalisis keterkaitan antar variabel matriks sehingga dapat dirumuskan menjadi sistem permasalahan yang lebih sederhana. Penyederhanaan ini dapat dilakukan terhadap :

- a. Variabel atau atribut data, sehingga dapat disimpulkan beberapa variabel berpengaruh atau beberapa faktor yang merupakan kombinasi dari beberapa variabel.
- b. Kasus/kejadian, yaitu mengelompokkan kasus atau kejadian berdasarkan kesamaan atau perbedaan nilai atribut kasus atau kejadian yang satu dengan yang lainnya.

Secara lengkap, teknik analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini antara lain adalah:

1. Distribusi Frekuensi

Distribusi Frekuensi merupakan upaya menyusun data yang cukup banyak menjadi kelompok-kelompok atau kelas-kelas yang berisi frekuensi data tersebut, sehingga pembacaan data dapat menjadi efisien dan komunikatif. Selain itu, tabel ini juga dapat digunakan sebagai persiapan untuk pengujian terhadap normalitas data (Sugiyono, 1999).

2. Tabulasi Silang (*Cross Tabulation*)

Dalam mengamati hasil survey primer yang di lapangan dapat dilakukan dengan menggunakan model tabulasi silang. Prosedur tabulasi silang digunakan untuk menghitung kombinasi nilai-nilai yang berbeda dari dua variabel atau lebih, dengan menghitung harga-harga statistik beserta ujinya.

Data dari tiap variabel tersebut dikelompokkan dalam beberapa kategori, dimana dari setiap kategori tersebut diberi skor untuk mempermudah perhitungan. Kemudian variabel-variabel yang akan diidentifikasi hubungannya disusun dalam baris dan kolom. Selanjutnya dilakukan perhitungan koefisien kontigensi (*contingency coefficient*). Dalam hal ini koefisien kontigensi merupakan koefisien yang digunakan untuk melihat ada atau tidak serta kuat atau lemahnya hubungan diantara dua variabel.

Metode tabulasi silang pada dasarnya adalah mentabulasikan beberapa variabel yang berbeda ke dalam suatu bentuk matriks dan hasilnya disajikan dalam bentuk tabel dengan variabel-variabel yang tersusun sebagai kolom dan baris tabel tersebut. Untuk mengamati dan menganalisis variabel-variabel tersebut dipakai tabel dua dimensi ($i \times j$) yang merupakan cara yang termudah. Format dari tabel tabulasi silang tersebut dapat dilihat pada Tabel I.4. di bawah ini:

TABEL I.4.
FORMAT TABEL TABULASI SILANG

	1	2	...	j	...	k	Σ
1	c11	c12	...	c1j	...	c1k	n1.
2	c21	c22	...	c2j	...	c2k	n2.
...
i	c31	c32	...	c3j	...	c3k	ni.
...
r	Cr1	cr2	...	crj	...	crk	nr.
Σ	n.1	n.2	...	n.j	...	n.k	n..

Sumber : Nasir, 1999

Pengujian yang dilakukan bersifat pendekatan. Frekuensi yang diharapkan terjadi atau nilai yang diharapkan (*expected value*) e_{ij} , didapat melalui rumus (Nasir,1999) :

$$e_{ij} = \left[\frac{(n_{i.}) \cdot (n_{.j})}{n_{..}} \right]$$

Dimana : e_{ij} = nilai harapan baris ke-i dan kolom ke-j

$n_{i.}$ = jumlah baris ke-i

$n_{.j}$ = jumlah kolom ke-j

Berdasarkan rumus di atas, maka akan didapat :

$$e_{11} = \left[\frac{(n_{1.}) \cdot (n_{.1})}{n_{..}} \right] \quad e_{12} = \left[\frac{(n_{1.}) \cdot (n_{.2})}{n_{..}} \right] \quad e_{21} = \left[\frac{(n_{2.}) \cdot (n_{.1})}{n_{..}} \right]$$

dan seterusnya

maka : $n_{..} = (n_1 + n_2 + n_3 + \dots + n_r) = (n_1 + n_2 + n_3 + \dots + n_k)$

Setelah semua nilai harapan (*expected value*) didapat, selanjutnya dicari nilai statistik χ^2 (dibaca : Chi Kuadrat) dengan menggunakan rumus (*ibid*,1999):

$$\chi^2 = \sum_i \sum_j \left[\frac{(c_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}} \right]$$

$$= \sum \left[\frac{(f_o - f_e)^2}{f_e} \right]$$

Dimana : f_o = frekuensi observasi
 f_e = frekuensi harapan

Untuk menguji hubungan dan tingkat ketergantungan antar kategori (antara baris dan kolom dalam tabel kontingensi) dapat digunakan koefisien kontingensi (*Contingency Coefficient*) C_c yang dapat dihitung dengan menggunakan pendekatan nilai χ^2 yang dirumuskan sebagai berikut (*ibid*,1999):

$$C_c = \sqrt{\left[\frac{\chi^2}{\chi^2 + n} \right]}$$

Semakin besar nilai C_c , maka semakin besar pula tingkat hubungan dan ketergantungan antar kategori (baris dan kolom). Jumlah baris dan kolom dalam tabel kontingensi menentukan nilai maksimum yang dapat dicapai oleh C_c , yang tak pernah lebih dari satu. Jika jumlah baris dan kolom dalam tabel kontingensi besar, misalnya g , maka nilai C_c tak akan melebihi $\sqrt{g} - 1/g$, sehingga nilai C_c dapat dinyatakan:

$$0 \leq C_c \leq 1$$

Dimana : Bila $C_c = 0$ berarti tidak ada hubungan
 Bila $C_c = 1$ berarti ada hubungan sempurna

3. Analisis Korelasi

Bentuk hubungan antara dua variabel dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu hubungan simetris, hubungan sebab akibat (kausal), dan hubungan interaktif

(saling mempengaruhi). Untuk mencari hubungan antara dua variabel atau lebih dilakukan dengan menghitung korelasi antar variabel yang akan dicari hubungannya. Korelasi merupakan angka yang menunjukkan arah dan kuatnya hubungan antar dua variabel atau lebih. Arah dinyatakan dalam bentuk hubungan positif atau negatif, sedangkan kuatnya hubungan dinyatakan dalam besarnya koefisien korelasi (Sugiyono, 1999).

Secara kuantitatif, sebagai ukuran korelasi antara dua variabel dapat digunakan model matematika. Besarnya korelasi dinyatakan sebagai koefisien korelasi. Statistik parametris untuk menghitung besarnya koefisien korelasi yang dapat digunakan antara lain Korelasi *Product Moment Pearson* yang dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$r_{xy} = \frac{\sum xy}{\sqrt{(\sum x^2)(\sum y^2)}} = \frac{n \sum X_i Y_i - (\sum X_i)(\sum Y_i)}{\sqrt{[n \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2][n \sum Y_i^2 - (\sum Y_i)^2]}}$$

Dimana : r_{xy} = korelasi antara variabel x dengan y
 n = banyaknya data
 x = $(X_i - \bar{X})$
 y = $(Y_i - \bar{Y})$

Nilai r tersebut berkisar antara -1 dan $+1$. Interpretasi nilai r adalah sebagai berikut: Jika $r = 0$ atau mendekati harga 0 , hubungan antara kedua variabel sangat lemah atau tidak terdapat hubungan sama sekali. Jika $r = 1$ atau mendekati harga 1 , korelasi antara kedua peubah dikatakan positif dan sangat kuat. Jika $r = -1$ atau mendekati harga -1 , korelasi antara kedua peubah dikatakan negatif dan sangat kuat.

Selain itu, teknik analisis korelasi yang akan digunakan tergantung pada jenis data yang dianalisis. Untuk data nominal dan ordinal digunakan statistik non parametris, sedangkan untuk data interval dan ratio digunakan statistik parametris (Sugiyono, 1999).

Untuk dapat memberikan penafsiran (keeratan hubungan) terhadap koefisien korelasi yang telah dihitung dapat digunakan kriteria *Guilford* (1987) sebagai berikut :

1.	≥ 0.00	\rightarrow	< 0.20	\Rightarrow	Sangat kecil dan bisa diabaikan
2.	≥ 0.20	\rightarrow	< 0.40	\Rightarrow	Kecil (tidak erat)
3.	≥ 0.40	\rightarrow	< 0.70	\Rightarrow	Moderat (sedang)
4.	≥ 0.70	\rightarrow	< 0.90	\Rightarrow	Erat
5.	≥ 0.90	\rightarrow	< 1.00	\Rightarrow	Sangat Erat

4. Analisis Faktor (*Factor Analysis*)

Analisis Faktor disebut sebagai model analisis faktor umum. Model ini juga merupakan teknik mereduksi data. Perbedaannya dengan *Principal Component Analysis* adalah bahwa pada model analisis faktor ini penekannya hanya pada beberapa bagian dari keseluruhan varian dari variabel yang berpengaruh pada faktor utama.

Analisis faktor digunakan untuk mengidentifikasi variabel penting, atau faktor, yang menjelaskan kerangka korelasi dengan satu set observasi. Analisis faktor ini sering digunakan untuk mereduksi data dengan mengidentifikasi sejumlah kecil faktor yang dijelaskan oleh variabel yang diobservasi dari sejumlah besar variabel manifes. Analisis ini berusaha menyederhanakan hubungan yang kompleks dan beragam diantara sekumpulan variabel penelitian yang diamati, dengan jalan mengungkap dimensi-dimensi atau faktor-faktor yang sama (*common factors*) yang dapat menghubungkan variabel-variabel tersebut, serta mempedulikan struktur/faktor latennya.

Ada tiga fungsi utama dari Analisis Faktor (*Dillon & Goldstein, 1984*), yaitu :

- Mereduksi banyaknya variabel penelitian dengan tetap mempertahankan sebanyak mungkin informasi dari data awal. Banyaknya variabel awal dapat

dikurangi menjadi beberapa variabel yang jumlahnya lebih sedikit dengan tetap mempertahankan sebagian variasi data;

- Mencari perbedaan kualitatif dan kuantitatif dalam data, dalam situasi dimana terdapat jumlah data yang besar;
- Dapat pula digunakan untuk menguji hipotesis tentang perbedaan kuantitatif dan kualitatif dalam data penelitian.

Adapun kelebihan dari metode Analisis Faktor adalah :

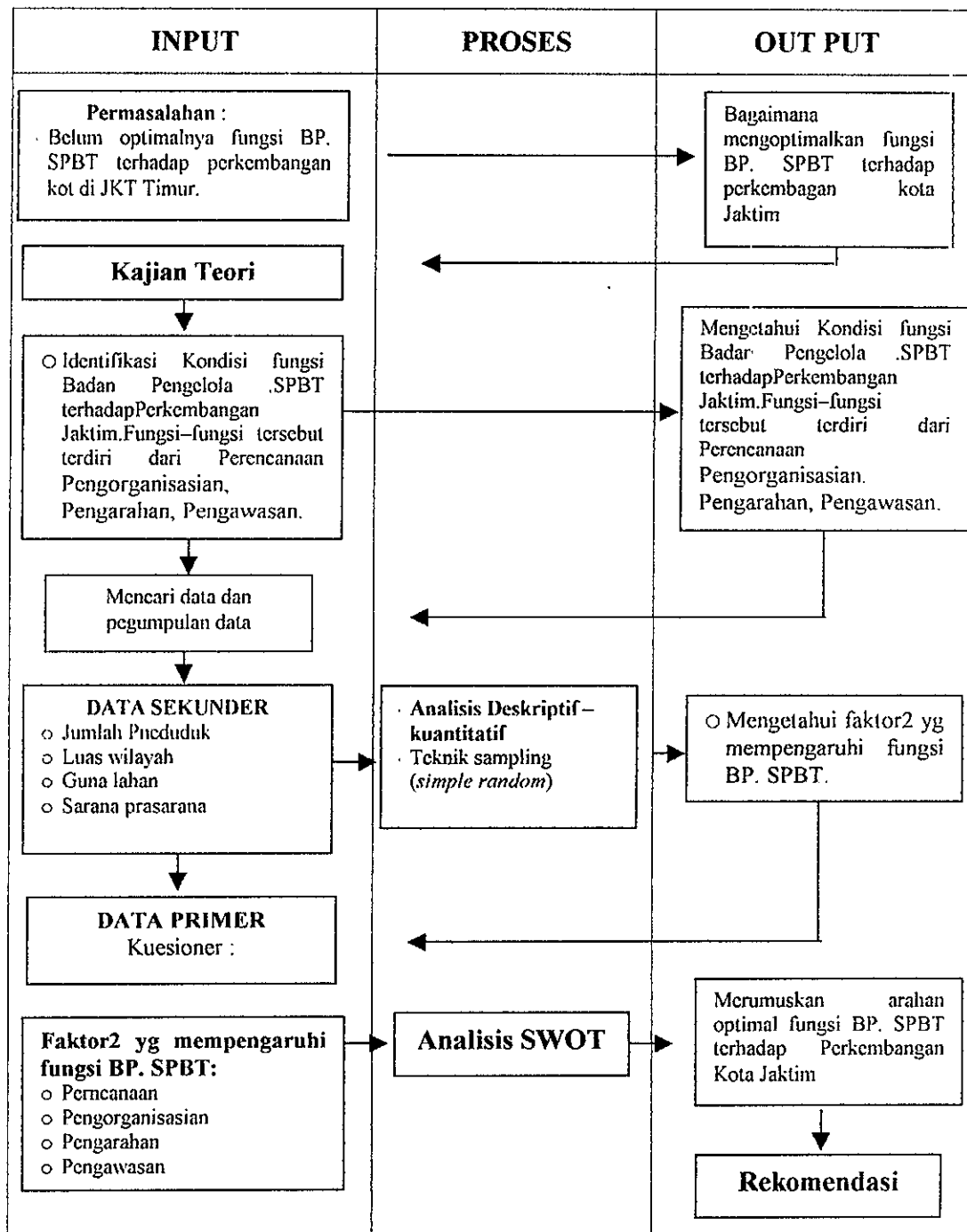
- Dapat mengungkapkan karakteristik dominan yang dimiliki unit data operasi;
- Dapat menganalisis sejumlah variabel manifes dan menganalisis korelasi antar variabel-variabel manifes;
- Dapat menggabungkan atau mengagregasi sejumlah variabel manifes yang diteliti menjadi sejumlah variabel laten yang lebih sedikit.

Analisis Faktor mereduksi data variabel manifes menjadi sejumlah variabel laten yang lebih sedikit dengan memanfaatkan tingkat hubungan variabel. Hubungan antara variabel manifes dan variabel latennya ditunjukkan oleh bobot faktor. Untuk memperoleh pengempokkan variabel manifes menjadi suatu variabel laten, setiap variabel manifes harus dihitung korelasinya dengan variabel manifes lainnya. Bobot faktor menunjukkan korelasi antara suatu variabel manifes dengan lainnya memiliki hubungan bebas linear orthogonal, artinya tidak memiliki korelasi antar variabel-variabel laten tersebut. Variabel laten yang terbentuk tidak dapat menjelaskan semua varians yang ada dalam variabel-variabel manifes pembentuknya; ada bagian unik yang merupakan karakteristik masing-masing variabel manifes. Sisa varians yang tak dijelaskan oleh variabel laten ini digambarkan sebagai galat atau *error* atau kesalahan.

Analisis Faktor didasarkan pada keyakinan bahwa variabel-variabel yang diobservasi dalam suatu penelitian sebagian besar memiliki interkorelasi satu

sama yang lainnya. Hal ini akan memungkinkan adanya faktor-faktor umum yang mendasari keteraturan pada data.

Sementara itu, kerangka analisis data dalam penelitian ini dapat dilihat pada Gambar I.4. seperti di bawah ini:



GAMBAR 1.4.
KERANGKA ANALISIS DATA

1.7. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran yang jelas tentang penelitian yang dimaksud, maka perlu disusun kerangka pemikiran yang sistematis dari setiap bab, dengan tujuan untuk mempermudah dalam pemahaman dalam penelitian ini.

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini berisi mengenai Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran Penelitian, Ruang Lingkup Studi, Pendekatan Studi dan Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab II Peran Badan Pengelola Kawasan Terhadap Perkembangan Fisik Kota

Dalam bab ini berisi penjelasan hasil kajian *literatur* yang telah dilakukan peneliti berhubungan dengan Badan Pengelola Pembangunan SPBT dan dampak fisik maupun non fisik yang akan dijadikan sebagai landasan dalam kegiatan analisa pada bab berikutnya.

Bab III Gambaran Umum Badan Pengelola Kawasan SPBT

Berisi tentang karakteristik wilayah studi, potensi dan permasalahan yang ada di wilayah studi yaitu Kecamatan Cakung dan gambaran mengenai Badan Pengelola Pembangunan SPBT

Bab IV Analisis Peran Badan Pengelola Kawasan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) Terhadap Perkembangan Fisik Kota di Wilayah Jakarta Timur

Dalam bab ini akan menjelaskan Peran Badan Pengelola Pembangunan SPBT dikaitkan dengan perkembangan kawasan ditinjau dari segi fisik maupun non-fisiknya (kondisi sosial ekonomi masyarakat sekitar).

Bab V Kesimpulan dan Rekomendasi

Pada bab ini akan berisi tentang kesimpulan dan saran dari temuan-temuan analisa yang telah dilakukan sebelumnya.

BAB II

PERAN BADAN PENGELOLA KAWASAN TERHADAP PERKEMBANGAN FISIK KOTA

2.1 Pemerintah dan Pemerintahan

Menurut *C.F Strong* dalam bukunya "*Modern Political Constitution*" (dalam Ermaya Suradinata 1999:15) mengatakan bahwa pemerintah harus selalu ada diatas atau dalam sesuatu posisi yang mempunyai kekuatan untuk memaksakan dalam fungsi menata atau menagatur sehingga perlu bagi pemerintah mempunyai alat baik sebagai fungsi penekan juga fungsi mengendalikan serta menjesahterakan. Pendapat lain tentang pemerintahan dikemukakan oleh *Utrech* yang pad intinya ingin memperlihatkan posisi kekuasaan pemerintah selalu ada diatas dalam rangka melakukan kegiatan penataan dan mengatur kehidupan masyarakat dan kelembagaannya. Kemudian dikemukakan pengertian yang bersifat dinamis mengenai pemerintahan yaitu seperti yang dikemukakan oleh W.S Sayre yang dikutip dari Ermaya Suradinata (1999:16) adalah sebagai berikut: "*Government is best defines as the organization agency of the state, experessing and exercing is authority*" pemerintahan merupakan suatu lembaga Negara yang terorganisir yang memperlihatkan dan menjalankan kewenangannya, tidak menyebutkan nama-nama kekuasaannya atau kekuatan pada institusi tertentu. Sehingga nuansa pemikirannya lebih bersifat dinamis kearah proses yang dilakukannya.

Rentan yang sangat jauh dan sangat luas antara posisi yang disebut pemerintah dan yang diperintah mengakibatkan lembaga-lembaga yang bertugas memberikan pelayanan kepada masyarakat mendapatkan kesulitan untuk melalukan koordinasi diantara unsur-unsur yang satu dengan yang lainnya. Wujud nyata yang nampak dari kesulitan tersebut

adalah keengganan memberikan kewenangan dari struktur yang lebih tinggi kepada yang lebih rendah sehingga mengakibatkan keterlambatan kerja, kekakuan, gaya kepemimpinan otoriter, keengganan bawahan mengambil inisiatif. Upaya peningkatan kemampuan para birokrat yaitu dengan jalan memberikan keterampilan manajerial dan sejenisnya. Dengan demikian sikap dan perilaku yang berkembang bersifat kondusif dengan fungsi pelayanan dalam prose penyelenggaraan pemerintahan.

Faktor lain yang sangat erat hubungannya dengan fungsi penataan dalam suatu kelembagaan adalah kemampuan manajerial para penyelenggara Negara dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat yang pada umumnya ditumbuhkan oleh adanya pendidikan dan pelatihan-pelatihan manajemen. Istilah manajemen lebih banyak memberikan kerangka berpikir dalam beraktivitas atau dalam proses mengatur, memimpin dan menjamin kelancaran jalannya suatu pekerjaan dari orang lain yang menjadi bawahannya dalam mencapai tujuan yang diinginkan, sehingga bila hal tersebut dikaitkan dengan penyelenggaraan pemerintahan maka diperoleh pengertian sebagai suatu aktivitas dari kelembagaan Negara untuk mencapai tujuan negara.

Berdasarkan dari beberapa pendapat pakar diatas kiranya telah cukup memberikan landasan berpikir bahwa pengaturan pemerintah lebih banyak bersifat penataan terhadap lembaga-lembaga negara yang berfungsi sebagai penyelenggara Negara ketimbang ia harus lebih banyak dan lebih baik dalam fungsi pelayanannya kepada masyarakat.

2.2 Asas Penyelenggaraan Pemerintahan

Dalam pengaturan penyelenggaraan pemerintahan didaerah terdapat tiga bentuk asas yang menciptakan timbulnya tertib konstruksi, penyelenggaraan sehingga dapat menampung segala aspirasi baik yang bersumber dari bawah maupun aspirasi baik yang bersumber dari atas. Ketiga asas yang disebutkan adalah asas desentralisasi, dekonsentrasi

dan asas tugas pembantuan. Asas lainnya yang dimungkinkan muncul dalam penyelenggaraan otonomi daerah seperti apa yang telah dikemukakan Ermaya Suradinata (1999:51) yaitu asas tumpang tantra yang banyak dilakukan khusus secara perseorangan yang dilekati oleh jabatannya sebagai Kepala Daerah dimana akan melakukan tindakan yang dianggap penting demi untuk kepentingan umum sesuai dengan pertimbangan pribadinya sebagai pejabat pemerintah dan abdi masyarakat. Kebebasan bertindak seperti yang dikatakan tersebut berupa apa yang disebut dengan *Nach Freis Ermessen* yaitu kebebasan bertindak dari seorang pejabat pemerintah, dalam hal ini Kepala Daerah/wilayah untuk mengambil segala tindakan yang dianggap perlu demi tercapainya kepentingan umum.

Konsekuensi logis dari adanya asas-asas penyelenggaraan pemerintahan seperti diatas adalah perlunya diatur atau dibentuknya konstruksi tatanan pembiayaannya yang disebut dengan perimbangan keuangan antara pusat dengan daerah. Pemberian otoritas keuangan pada instansi vertikal dan Daerah merupakan perwujudan nyata dari kinerja pembiayaan pembangunan sesuai dengan asas tadi diatas. Demikian pula dalam penjadwalan pembiayaannya secara teknis akan berbeda sesuai dengan spesifikasi tingkat kesulitan bidang atau proyek yang menjadi bidang tugasnya pada masing-masing lembaga. Sehingga pada akhirnya secara tidak langsung memberikan dampak pada tahap-tahap pembiayaan proyek yang tidak seragam waktu pelaksanaannya antara berbagai instansi.

2.3 Efektivitas Perencanaan Kawasan

2.3.1 Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mempunyai pengertian akibat, kemudian menjadi kata keadaan efektif artinya ada efeknya. Menurut *Epstein Paul D* (1984:11)

Effectiveness measurement is a method for examining how well a government is a meeting the public purpose it is intended to fulfill. Put another way, effectiveness refers to the degree to which service are responsive to the needs and desires of the community. Effectiveness encompasses both quantity and aspects of a service.

Efektivitas digunakan sebagai metode ukuran untuk menguji sejauh mana suatu pemerintahan mampu mengusahakan tujuan umum, efektivitas juga bisa diartikan sebagai suatu kesiapan pelayanan pemerintah terhadap kebutuhan dan harapan masyarakat, sehingga efektivitas menunjukkan baik kualitas maupun kuantitas pelayanan. Menurut Epstein Paul D (1984:11) menyatakan terdapat empat ukuran efektivitas yaitu: *measures of community conditions, measures of services accomplishment, measures of citizen or client satisfaction and perceptions and measures of the unintended adverse impact*. Berdasarkan hal tersebut ukuran efektivitas adalah: ukuran keadaan masyarakat, ukuran tingkat pelayanan, ukuran keberhasilan suatu perencanaan, pelaksanaan, ukuran kepuasan dan persepsi masyarakat serta ukuran lainnya yang tidak merugikan.

Menurut Faried Ali (1997: 22,23) yang dimaksud efektivitas adalah: mengandung pengertian bahwa efektivitas ditafsirkan sama dengan konsep ketepatan dan atau kesesuaian dengan segala hal, dapat saja kesesuaian berlangsung dalam hal kegiatan, biaya waktu dan lainnya efisien berarti juga perbandingan terbaik antara hasil yang dicapai dengan biaya yang dikorbankan. Berdasarkan rumusan-rumusan diatas dalam konsep efektivitas terkandung beberapa pengertian antara lain:

1. adanya dampak atau akibat yang dikehendaki
2. adanya ketepatan, kesesuaian yang berlangsung dalam suatu kegiatan pencapaian tujuan, baik ketepatan sasaran, sedangkan kesesuaian adalah sesuai dengan pengorbanan yang dikeluarkan, sesuai dengan kebutuhan dan sebagainya.

Dengan demikian efektivitas perencanaan adalah perencanaan yang efektif yaitu yang mampu dilaksanakan, dapat mencapai tujuannya sesuai dengan yang diinginkan, tepat pada sasaran, tepat waktu, sesuai dengan keadaan yang sedang berkembang, sesuai dengan kebutuhan dan kepuasan masyarakat serta mampu menjangkau dan melayani masyarakat dari tingkat manapun.

2.3.2 Perencanaan

Perencanaan adalah gambaran secara jelas tentang masa yang akan datang, menurut Ermaya Suradinata (1994:83) perencanaan sebagai alat untuk memperhitungkan sumber dan merumuskan tujuan pembangunan serta tata cara pencapaiannya dalam proses pembangunan, selain itu dapat juga digunakan sebagai alat untuk mengubah keadaan menuju di masa mendatang yang lebih baik. Menurut Syafrudin Ateng (1993:40) pentingnya perencanaan daerah untuk:

1. Mengadakan *feasibility study* mengenai proyek-proyek yang bermanfaat untuk dilaksanakan dalam rangka efisiensi.
2. Adanya penyebaran proyek tanpa mengabaikan kepentingan daerahnya sendiri dan menjaga agar pembangunan daerahnya tidak dikorbankan untuk pembangunan di daerah lain atau dalam mengisi cita-cita pembangunan nasional yang ambisius.

Lebih lanjut Syafrudin Ateng (1990:2) mengatakan bahwa perencanaan menentukan tujuan yang akan dicapai dan kemudian mencari cara terbaik untuk mencapainya. Menurut *Quade* perencanaan (dalam Syafrudin Ateng 1993:3) perencanaan merupakan syarat mutlak untuk bertindak. Menurut *George Terry* dalam bukunya "*Principles of management*" pentingnya perencanaan sebagai "*the selecting of facts and the making and using of assumption regarding the future in the visualization and formulating of proposed activation belived necessary to achieve desired result*" berarti bahwa pentingnya

perencanaan adalah untuk memilih, menghubungkan fakta, membuat dan menggunakan asumsi-asumsi mengenai masa yang akan datang dengan jalan menggambarkan dan merumuskan kegiatan-kegiatan yang diperlukan untuk mencapai hasil yang diinginkan, pendapat ini hampir sejalan dengan pendapat *Lovios Allen* dalam bukunya "*Management and Organization*" yang dikutip oleh Hasibuan (1986:95) sebagai "*Planning in the determination of the course of action to achieve a desired result*". Menurut *Kickert* dalam (Syafudin Ateng 1990:7) yang dimaksud dengan perencanaan adalah suatu bentuk kebijaksanaan yang mempunyai aspek-aspek mengendalikan hari depan dan mempercepat saling keterbatasan.

Perencanaan tata ruang wilayah berkaitan dengan upaya pemanfaatan sumberdaya alam secara efisien dan efektif serta lokasi ruang untuk kegiatan yang sesuai dengan daya dukung lingkungan alam dan daya tampung lingkungan binaan, dengan memperhatikan sumber daya manusia serta aspirasi masyarakat. Perencanaan tata ruang mencakup perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang yang meliputi tata guna tanah, air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya. Perencanaan tata ruang dilakukan dengan mempertimbangkan hal sebagai berikut:

1. Keserasian, keselarasan, keseimbangan, fungsi budaya dan fungsi lindung, dimensi waktu, teknologi, sosial, budaya, serta fungsi pertahanan keamanan.
2. Aspek pengelolaan secara terpadu berbagai sumber daya fungsi dan estetika lingkungan serta kualitas ruang.

Perencanaan tata ruang wilayah berkaitan dengan upaya pemanfaatan ruang maka pemanfaatan ruang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Demi tercapainya proses optimalisasi pemanfaatan ruang sesuai dengan tingkat rencana maka terhadap berbagai kegiatan, program dan proyek yang mengisi zona-zona pemanfaatan ruang yang ditetapkan sebagai kawasan pengembangan yang lebih umum dibandingkan dengan perluasan.

Berhubung pemanfaatan lahan di SPBT Kotamadya Jakarta Timur diperuntukkan sebagai perkantoran, perdagangan, permukiman, transportasi maka fungsi ini mengalami pergeseran menjadi fungsi lain, namun demikian pergeseran pemanfaatan ruang sering kali menimbulkan konflik antar pihak yang berkepentingan sehingga perencanaan pembangunan fisiknya belum terlaksana dengan baik atau tercapai sesuai dengan rencana yang telah ada. Konflik disini adalah ketidak sesuaian antara dua pihak atau lebih terhadap satu atau lebih masalah (*David*, 1955:246). Pihak yang mengubah pemanfaatan lahan biasanya telah memperhitungkan dampak eksternalitas terhadap pihak lain atau bila disadaripun ia tidak mau menanggungnya. Secara umum pemerintah kota merupakan pihak yang paling berkepentingan terhadap pergeseran pemanfaatan ruang karena harus berhadapan langsung dengan dampak negatif terhadap penataan ruang dan pelayanan kota secara menyeluruh. Selain itu, masyarakat umumnya juga sering terkena dampak negative (eksternalitas) perubahan pemanfaatan ruang kota seperti kemacetan lalu lintas, berkurangnya kenyamanan dan privasi, oleh karena itu perlu tindakan perencanaan ruang yang komprehensif dan efektif.

Prasyarat efektivitas perencanaan memungkinkan dikemukakannya peraturan perundangan yang memungkinkan terlaksananya suatu kebijakan secara efektif dan optimal yang beranjak dari pemahaman teoritis yang dikemukakan dan kaitannya dengan rencana tata ruang, sehingga terdapat beberapa aturan dasar yang melandasi efektivitas tersebut seperti:

1. Undang-undang No. 24 Tahun 1992 tentang penataan ruang
2. Permendagri No .9 Tahun 1982 tentang pedoman penyusunan Perencanaan dan pengendalian pembangunan di daerah serta peraturan pemerintah lainnya yang sesuai menurut tingkatannya.

Disadari atau tidak adanya penambahan wawasan dalam penataan ruang lingkungan hidup dan peran dunia usaha daerah yang digabungkan untuk lebih menyempurnakan substansi dokumen perencanaan daerah dan usulan prioritas dalam perencanaan tahunan ternyata menjadi beban bagi pelaksanaan perencanaan pembangunan kota. Beban ini sekiranya akan lebih terasa manakala ketersediaan SDM daerah yang belum berimbang antara tuntutan keberagaman peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang berbagai kebijakan dan mengakibatkan pemahaman yang belum optimal dan beragam dari para pelaku pembangunan kota terhadap suatu ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Penjelasan di atas berkaitan dengan penelitian yang dilakukan menyangkut efektivitas perencanaan dari tata ruang secara teoritis prasyarat efektivitas perencanaan kebijakan teoritis memungkinkan pemberdayaan suatu kebijakan secara formal sebagai landasan kerja, namun demikian instansi pelaksana kebijakan belum optimal menginterpretasikan berbagai prasyarat efektivitas perencanaan secara operasional dibandingkan prasyarat efektivitas implementasi teoritis yang memberikan indikasi bagi terjadinya kesenjangan yang signifikan. Hal-hal tersebut memberikan indikasi bahwa masih kurangnya pemahaman SDM bagi pelaksanaan terhadap ketentuan peraturan yang berlaku, yang merupakan landasan pelaksanaan fungsi dan peranan instansional. Prasyarat efektivitas perencanaan pelaksanaan juga memungkinkan pencapaian suatu out put secara optimal dalam kurun waktu tertentu sehubungan dengan kemampuan para pelaku kebijakan yang mampu melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya serta memperdayakan berbagai potensi sumber daya yang tersedia secara efektif, efisien dan secara optimal.

2.4 Pembangunan Fisik Kota

2.4.1 Pembangunan

Rumusan mengenai pembangunan cukup banyak pakar yang telah menyampaikan, yang kadang-kadang sudut pandang antar pakar berlainan berdasarkan sudut pandang mereka sendiri atau dengan kata lain "*Development is not a static concept it is continiosly changing*" (Pembangunan bukan pengertian yang statis, tetapi merupakan perubahan yang terus menerus) hal tersebut dapat ditinjau dari aspek-aspek sebagai berikut:

- Etimologi

Pembangunan berasal dari kata bangun dalam arti sadar, bangkit dari, bentuk, membuat mendirikan, membina sehingga secara etimologi pembangunan meliputi segi bentuk, kehidupan fisiologis, perilaku.

- Ensiklopedi

Secara ensklopedi pembangunan adalah hasrat bangsa-bangsa untuk mengejar bahkan memburu masa depan yang lebih baik.

Kata pembangunan (*development*) sering digunakan silih berganti sebagaimana dikemukakan oleh *Arthur Lewis* dalam *Jhingan ML* (1976:5) "*Throught the text terms growth, development, and progress will be used as synomous*" kata pembangunan berawal dari pengertian ekonomi seperti pertumbuhan ekonomi (*Economic Welfare*). Kemajuan ekonomi (*economic progress*) dan perubahan duniawi (*secular change*) secara definitive menurut *Firman B Aji* dan *Martin Sirait S* (1982:6) yang dimaksud dengan pembangunan adalah suatu proses yang terus menerus yang dilakukan dengan terencana untuk memperbaiki kehidupan masyarakat dalam berbagai aspek ekonomi, politik, social, budaya. Hal tersebut dilakukan dengan memaksimalkan penggunaan sumber data manusia,

data alam, teknologi dan modal akan tetapi dengan mempertimbangkan pula keseimbangan masyarakat dan lingkungannya dalam jangka pendek maupun jangka panjang.

Menurut *Sanders* (1976:24) yang dimaksud dengan pembangunan adalah "*The process by which the effort of the people themselves are united with those governmental authorities to improve the economic, social and cultural condition communities to national progress*" Pembangunan adalah proses yang merupakan usaha-usaha dari himpunan orang-orang yang mempunyai kewenangan pemerintah untuk mengembangkan keadaan ekonomi social dan kebudayaan masyarakat dan menyertakan masyarakat kedalam kehidupan berbangsa dan mungkin mereka memberikan konstribusinya secara penuh terhadap kemajuan bangsa.

2.4.2 Pembangunan Fisik

Pembangunan fisik kota merupakan pembangunan jenis sarana dan prasarana yang dibutuhkan masyarakat, baik yang bersifat pelayanan umum (*public service*) maupun pengembangan kawasan. Kegiatan pembangunan fisik kota dapat bersifat pembangunan baru, rehabilitasi maupun operasi dan pemeliharaan, sedangkan sasaran fungsional fisik kota tersebut adalah membina usaha, bina lingkungan dan bina manusia. Secara garis besar pembangunan fisik kota dapat dibagi dalam empat ketegori yaitu: air bersih, persampahan, sanitasi, jalan, jembatan, ruang parkir, ruang terbuka untuk PKL dan taman kota. Pembangunan komunitas secara fisik adalah daerah binaan di perkotaan yang terletak saling berdekatan, meluas dari pusatnya hingga ke daerah pinggiran kota. Radius jarak dari pusat kota kepinggiran kota bervariasi dan menggambarkan besarnya sebuah kota. Kota secara fisik terdiri atas tiga tingkatan yaitu bangunan-bangunan dan kegiatannya yang berada diatas atau dekat permukaan tanah, instalasi-instalasi di bawah tanah termasuk beberapa utilitas dibawah permukaan tanah dan kegiatan-kegiatan dalam ruang. Bentuk

kota secara keseluruhan mencerminkan lokasi geografiknya dan aransemenn medan geografi-fisiknya.

Pada masa lalu suatu produk perencanaan wilayah sekan-akan sekedar suatu peta dengan gambaran berbagai peruntukkan fungsional kota atau wilayah yang akan dikembangkan pada wilayah tertentu, oleh karena itu pada masa tersebut perencanaan pada dasarnya lebih banyak dilandasi oleh pertimbangan-pertimbangan aspek fisik. Dengan demikian pula maka peranan kerekayasaan sangat memegang keseimbangan yang sangat penting. Melihat misalnya produk perencanaan terutama perencanaan kota dibuat pada masa lalu umumnya hanya mendasarkan pada kebutuhan-kebutuhan penataan penggunaan tanah, pengadaan berbagai prasarana, perencanaan kerekayasaan dan kesempatan berbagai unsure fisik perkotaan. Sebenarnya pemikiran perencanaan wilayah dan kota mencakup berbagai aspek fisik maupun non-fisik dan bersifat sosial maupun asosial. Dalam hubungan ini maka di dalam perencanaan wilayah dan kota saat ini selalu mengaitkan pertimbangan non-fisik untuk melandasi produk perencanaan yang bersifat fisik.

2.5 Implementasi Perencanaan Pembangunan Fisik Kota

Salah satu aspek dari proses perencanaan tata ruang kota adalah implementasi yang memuat pengertian sebagai berikut:

- Implementasi rencana tata ruang dilaksanakan melalui kegiatan penyusunan dan pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaan yang didasarkan atas rencana tata ruang.
- Implementasi rencana tata ruang diselenggarakan secara bertahap namun berkelanjutan sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam rencana tata ruang serta mempunyai keterkaitan dengan rencana kebijakan lainnya.

Berdasarkan pernyataan diatas dapat dikatakan bahwa pelaksanaan pembangunan yang diawali dari kegiatan penyusunan program hingga implementasi program ternyata dalam pelaksanaannya belum bisa mengacu pada rencana tata ruang yang telah ada. Pelaksanaan pembangunan sekiranya dapat dibagi dalam lima tahapan sebagai berikut:

- *Leading* (Pengarahan)

Tead (Dalam Sarwoto 1994:55) memberikan pengertian *leading* pada umumnya dikaitkan dengan aktivitas kepemimpinan yang harus dilakukan berupa segala macam kegiatan untuk mempengaruhi orang supaya mereka dalam mencapai tujuan yang mereka cita-citakan mau bersatu dan bekerjasama, selanjutnya Sarwoto (1994:55) mengatakan bahwa titik berat pengertian itu adalah bagaimana caranya supaya sekelompok orang yang berorganisasi dapat digerakkan untuk melakukan suatu karya dengan cara yang paling efektif dan dengan perasaan senang atau mau melakukan pekerjaan menuju kepada suatu tujuan tertentu. Untuk mencapai hal tersebut diperlukan bimbingan kepada anggota organisasinya agar mampu mendorong dan memicu serta memacu kemampuan para anggota yang dibimbingnya.

- *Motivating* (Penggerakan)

Pengertian *motivating* dalam pembangunan sarana perkotaan lebih dititik beratkan pada upaya penggerakan yaitu tindakan yang menyebabkan suatu organisasi menjadi berjalan. *George R. Terry* (dalam Sarwoto, 1994) memberikan definisi pengertian penggerakan tersebut sebagai tindakan untuk mengusahakan agar semua anggota kelompok suka berusaha untuk mencapai sasaran agar sesuai dengan perencanaan *managerial* dan usaha organisasi. Adapun indikator yang dapat digunakan untuk mengukur tergeraknya suatu organisasi lebih banyak ditekankan pada aspek manusia yang mengawaki organisasi tersebut, artinya bila kebutuhan pokok pengawaknya terpenuhi maka pribadi seseorang akan bereaksi memberikan budinya berupa cita, karsa dan karya.

Kebutuhan pokok yang pada umumnya harus dipenuhi tersebut adalah kebutuhan material dan non-material.

▪ *Coordinating* (Koordinasi)

Koordinasi banyak dibahas oleh para ahli diantaranya yang dikemukakan oleh Siagian (1982:110) adalah sebagai berikut "koordinasi adalah pengaturan tata hubungan dan usaha bersama untuk memperoleh kesatuan tindakan dalam usaha pencapaian tujuan bersama pula. Koordinasi adalah suatu kerja dari beberapa orang atau kelompok sehingga dapat tersusun menjadi satu kebulatan yang terintegrasi dengan cara yang efisien mungkin" ada beberapa makna yang terkandung dalam koordinasi yaitu bahwa melalui koordinasi tercipta rencana dan pelaksanaan yang terpadu dan efisien, selain itu melalui koordinasi dapat diusahakan agar setiap aktivitas yang dilakukan oleh satuan-satuan kerja dapat diarahkan pada suatu tujuan yang sama, satuan kerja merupakan sub system yang memberikan andil besar bagi keberhasilan system tersebut. Konsekuensi dari suatu system adalah bahwa suatu sub system baru mempunyai arti jika dilihat dari konteks sistem secara keseluruhan. Dengan demikian kegiatan yang dilakukan setiap unit kerja tidak mempunyai arti apa-apa jika menyimpang dari system.

Mooney & Reilly dalam Handayani (1984: 89) mengemukakan tentang koordinasi sebagai berikut *Coordination as achieve ment of orderly group and unity of action in the pursuit of a common purpose*. Kutipan tersebut menggambarkan bahwa koordinasi sebagai usaha pencapaian tujuan kelompok secara teratur dan kesatuan tindakan di dalam mencapai tujuan bersama. Koordinasi tersebut dapat disimpulkan bahwa koordinasi adalah suatu usaha untuk menciptakan berbagai kegiatan menjadi terpadu sehingga hasil akhir yang diperoleh merupakan hasil kerjasama, andil bersama guna mencapai tujuan bersama. Koordinasi dilaksanakan tidak hanya pada tingkat operasional

tetapi juga sudah dimulai pada tingkat perencanaan. Koordinasi tersebut harus dimulai dari awal kegiatan, yang berarti dari mulai penyusunan rencana, yang merupakan salah satu prinsip dari koordinasi. Pamuji (1987:40) membagi prinsip organisasi dalam empat bagian koordinasi yaitu: (1) koordinasi harus dimulai dari permulaan sekali; (2) koordinasi adalah tahapan yang continue; (3) sepanjang kemungkinan koordinasi harus merupakan pertemuan-pertemuan bersama; (4) perbedaan-perbedaan dalam pandangan yang harus dikemukakan secara terbuka dan diselidiki dalam hubungan dengan situasi seluruhnya.

Berdasarkan gambaran tersebut di atas tampak bahwa koordinasi harus dimulai dari permulaan sekali, atau pelaksanaan koordinasi harus dimulai sejak perencanaan mulai disusun. Soewarno Handyaningrat dalam bukunya Koordinasi Pemerintah di Daerah (1982:134) mengemukakan prinsip pokok agar koordinasi dapat efektif dan efisien antara lain harus ada kejelasan tujuan, harus ada pemahaman tujuan, harus ada pembagian tugas dan harus ada kesatuan komando. Berdasarkan prinsip-prinsip tersebut dimungkinkan akselerasi pembangunan di daerah akan lancar, efektif dan efisien.

▪ *Budgeting* (Penganggaran)

Penganggaran jarang menjadi perhatian pada setiap kajian manajemen, bahkan pada awal perkembangan ilmu manajemen hanya *Luther Gullick* yang telah berusaha mengemukakan bahwa betapa arti pentingnya penganggaran dalam proses manajemen. Pengalokasian sumber-sumber penganggaran harus sudah sejak awal diperhitungkan menjadi bahan pertimbangan dalam pembuatan perencanaan. Perubahan penganggaran pada aktivitas pelaksanaan pekerjaan berdampak sangat fatal dalam memelihara kelangsungan tujuan yang telah ditetapkan, oleh sebab itu penganggaran harus dilakukan sejak awal teralokasinya sumber-sumbernya sesuai perkiraan waktu yang kegiatan yang telah ditetapkan.

2.5.1 Pelaksanaan Perencanaan

Pelaksanaan dan perencanaan pada hakekatnya membahas sistem perencanaan dan pelaksanaannya melibatkan beberapa instansi atau organisasi untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Gagasan pokok pandangan fungsionalisme adalah *Perspektif Holistik* yaitu kontribusi yang diberikan oleh setiap sub system demi tercapainya tujuan system. Jika dikaitkan dengan pelaksanaan perencanaan pembangunan kota pada SPBT maka yang dimaksud dengan instansi terkait dalam pembangunannya adalah Bappeda, Bappenko, BPN, DPU dan Dinas Tata Kota.

Untuk mampu memahami variabel tersebut dan kaitan antara satu dengan yang lainnya, maka perlu diketahui terlebih dahulu teori-teori mengenai pelaksanaan perencanaan serta konsep pembangunan kota. Perencanaan merupakan pedoman bagi setiap kegiatan dan pelaksanaan sehingga apabila tidak diatur sedemikian rupa biasanya mengundang tumpang tindih dalam pelaksanaan pekerjaan, oleh karena itu dalam melaksanakan perencanaan diperlukan koordinasi untuk menyatu padukan pelaksanaan dan perencanaan yang kompleks tersebut. Dimock and Dimock yang dikutip oleh Husni Thamrin Pane (1987:105) mengemukakan bahwa "*Perencanaan yang terkoordinir merupakan kebutuhan dari badan-badan tersebut yang harus dipertemukan dalam bentuk kesatuan*". Semakin besar suatu pemerintah maka makin besar kecenderungan perencanaan yang disusun oleh suatu departemen atau suatu badan yang melampaui bidang tugasnya sehingga sebuah perencanaan dibutuhkan. Siagin (1983:108) memberikan arti perencanaan sebagai suatu keseluruhan proses pemikiran dan menentukan secara matang dari pada hal-hal yang akan dicapai untuk dikerjakan dimasa yang akan datang dalam rangka tujuan yang telah ditetapkan. Dengan pelaksanaan perencanaan setiap kegiatan dapat terarah dan terkendali pada tujuan yang ingin dicapai, sedangkan pelaksanaan tanpa perencanaan suatu kegiatan itu akan terombang-ambing tidak tentu arahnya.

2.5.2 Struktur Organisasi

Organisasi adalah bentuk setiap persekutuan manusia untuk mencapai satu tujuan bersama. Hubungan orang-orang dalam organisasi dapatlah berbeda-beda, hal ini tergantung dari kewenangan petugas satu terhadap petugas lainnya, perihal kewenangan itu dapat dibuat pembagian pokok demikian:

- Kewenangan fungsional : timbul bilamana petugas berhak memberikan petunjuk-petunjuk yang bersifat mengikat tentang tatacara pekerjaan kepada orang-orang yang tidak langsung di bawah.
- Kewenangan garis atau line; kewenangan disini tidak ada suatu hubungan kekuasaan, kewenangan hanya mengikuti petunjuk-petunjuk .
- Kewenangan staf : bila pejabat tertentu berdasarkan fungsinya berkewajiban memberikan penerapan tentang aspek tertentu kepada petugas-petugas lain yang tidak langsung menjadi bawahannya sasarananya itu baru akan mengikuti bilamana diisetujui oleh petugas garis yang bersangkutan.

Mengingat bahwa kewenangan itu sangat menentukan suatu organisasi, dalam membentuk organisasi yang baik atau dalam rangka suatu organisasi yang baik atau dalam usaha menyusun suatu organisasi perlu kita perhatikan beberapa asas-asas atau prinsip organisasi.

- Adanya perumusan yang jelas
- Pembagian kerja
- Delegasi Kekuasaan
- Rentangan kekuasaan
- Tingkat-tingkat Pengawasan
- Kesatuan perintah dan tanggung jawab.
- Koordinasi

2.5.3 Evaluasi Hasil Perencanaan

Pemantauan perencanaan pelaksanaan secara efektif dan optimal melalui upaya peningkatan koordinasi perencanaan program pembangunan yang lebih konsisten. Fungsi pedoman perencanaan pelaksanaan pembangunan kota adalah sebagai berikut:

- Pedoman pengarah lokasi pembangunan
- Pengaruh investasi
- Sebagai instrument pengendali tata guna tanah, termasuk program jangka pendek, menengah

Program pembangunan prasarana dan sarana kota terpadu didasarkan pula pada instansi pelaksanaan rencana kota agar menetapkan rencana tata guna tanah sebagai skenario tata guna ruang secara komprehensif berdasarkan pada indikasi penetapan tata guna sesuai antara memperhatikan karakteristik maupun criteria ruang dengan jenis program pembangunan sehingga dalam pelaksanaannya memberikan sinergi atau tidak saling bertentangan antara rencana program dengan arah tata ruang.

2.6 Pertumbuhan dan Perkembangan Kota

2.6.1 Pengertian Perkembangan Kota

Perkembangan kota dapat merupakan suatu perubahan menyeluruh yaitu yang menyangkut segala perubahan di dalam masyarakat kota secara menyeluruh, baik berupa perubahan sosial ekonomi maupun perubahan fisiknya. Menurut Yunus (1987) perkembangan adalah suatu proses perubahan keadaan dari suatu keadaan ke keadaan yang lain dalam waktu yang berbeda sorotan perubahan keadaan tersebut biasanya didasarkan pada waktu yang berbeda dan untuk analisa ruang yang sama dari waktu ke waktu.

2.6.2 Urbanisasi Sebagai Proses Perkembangan Suatu Kota

Konsep urbanisasi dapat dipahami dalam beberapa pengertian, dapat diartikan sebagai proses pengkotaan baik dalam perspektif social yaitu tingkah laku penduduknya, maupun dalam perspektif wilayah yaitu meluasnya kawasan terbangun dengan cirri perkotaan (Khairuddin:1992). Konsep urbanisasi dalam pengertian seperti ini merupakan suatu proses yang digerakkan oleh perubahan-perubahan structural dalam masyarakat sehingga daerah-daerah yang dulu merupakan daerah pedesaan dengan struktur mata pencaharian bersifat agraris lambat laun memperoleh sifat kehidupan kota. Sedangkan konsep lain dari urbanisasi adalah dari perdesaan ke daerah perkotaan. Kebijakan urbanisasi yang ada di Indonesia adalah sebagai berikut:

- 1 Mengembangkan daerah-daerah pedesaan supaya mempunyai cirri sebagai daerah perkotaan, upaya tersebut sekarang ini dikenal dengan istilah urbanisasi pedesaan.
- 2 Mengembangkan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi baru atau dikenal dengan istilah dengan daerah penyangga pusat pertumbuhan.

Kelompok kebijaksanaan pertama ini merupakan pertumbuhan ekonomi yaitu dengan melakukan beberapa terobosan yang bersifat non-ekonomi. Bahkan perubahan tingkat urbanisasi tersebut diharapkan dapat memacu pertumbuhan ekonomi. Untuk itu perlu didorong pertumbuhan daerah pedesaan agar mempunyai ciri-ciri perkotaan namun tetap dikenal dengan nuansa pedesaan. Dengan demikian penduduk daerah tersebut dapat dikategorikan sebagai orang kota walaupun sebenarnya mereka masih tinggal di suatu daerah yang mempunyai nuansa pedesaan.

Salah satu cara untuk mempercepat tingkat urbanisasi tersebut adalah dengan memodernisasi daerah pedesaan sehingga mempunyai sifat-sifat daerah perkotaan. Konsep

urbanisasi pedesaan mengacu pada kondisi dimana suatu daerah secara fisik masih mempunyai ciri-ciri pedesaan yang kental namun karena ciri penduduknya didalam sudah menunjukkan sikap maju dan mandiri seperti mata pencaharian penduduk yang mayoritasnya non-pertanian, sudah mengenal dan memanfaatkan lembaga keuangan, mempunyai aspirasi tinggi terhadap dunia pendidikan dan sebagainya (Priyono T : 2000).

Kelompok kebijaksanaan kedua merupakan upaya untuk mengembangkan kota-kota kecil dan sedang, untuk mengimbangi pertumbuhan kota-kota besar dan metropolitan. Kebijakan pengembangan kota berdasarkan pengembangan kutub-kutub pertumbuhan diklasifikasikan sebagai berikut:

- Kebijakan ekonomi makro yang ditujukan untuk menciptakan iklim yang merangsang bagi pengembangan kegiatan ekonomi suatu kota.
- Penyebaran secara spasial pola pengembangan kota melalui pemusatan investasi dalam sektor prasarana dan jasa menuju pertumbuhan ekonomi yang seimbang, serasi dan berkelanjutan yang secara operasional dituangkan ke dalam kebijakan tata ruang kota

2.6.3 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Kota

Menurut Yunus (1981), untuk bisa menganalisa perkembangan suatu kota perlu disoroti faktor utama yang saling terkait satu dengan yang lainnya, yaitu meliputi:

a. Faktor alami

Dalam peranannya sebagai latar belakang terjadinya perkembangan suatu kota, faktor alami ini dianggap faktor yang relative statis. Perubahan yang terjadi berlangsung dalam kurun waktu yang lama jika dibandingkan dengan proses perubahan gejala-gejala kemanusiaan.

b. Faktor Kependudukan dan Aspek Ekonominya dapat dilihat dari

- Pertambahan alami penduduk kota

Pertambahan ini diperhitungkan dari banyaknya kelahiran dikurangi dengan banyaknya kematian dari penduduk kota.

- Pertambahan penduduk yang disebabkan dengan adanya pendatang

Pertambahan penduduk ini diperhitungkan dengan banyaknya jumlah penduduk yang datang dari dalam kota itu sendiri maupun pendatang yang berasal dari luar kota/wilayah itu sendiri.

Menurut *Catanese* (1989) faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kota ini dapat berupa factor fisik dan non-fisik. Factor-faktor yang akan mempengaruhi perkembangan suatu kota tersebut meliputi:

a. Faktor lokasi

Faktor lokasi dimana kota itu berada akan sangat mempengaruhi perkembangan kota tersebut, hal ini berkaitan dengan kemampuan kota untuk melakukan aktivitas dan interaksi yang dilakukan penduduknya. Kota yang berlokasi di jalur jalan utama atau persimpangan jalan utama akan mampu menyebarkan pergerakan dari semua penjuru dan menjadi titik pertemuan antara pergerakan dari berbagai arah.

b. Faktor geografis

Faktor geografis suatu kota akan mempengaruhi perkembangan kota. Kota yang mempunyai kondisi geografi relative datar akan sangat cepat berkembang dibandingkan dengan kota di daerah bergunung-gunung yang akan menyulitkan dalam melakukan pergerakan baik orang maupun barang. Selain itu kota di daerah yang bergunung-gunung akan sulit untuk merencanakan dan mendesain dibandingkan dengan yang datar, sebagai gambaran kota yang berada di daerah rendah lebih cepat berkembang dibandingkan dengan kota yang berada di daerah bergunung-gunung.

Sedangkan faktor non-fisik yang berpengaruh terhadap perkembangan suatu kota dapat berupa:

a. Faktor Perkembangan Penduduk

Perkembangan penduduk dapat disebabkan oleh dua hal yaitu secara alami dan migrasi. Perkembangan secara alami adalah yang berkaitan dengan kelahiran dan kematian yang terjadi di kota tersebut, sedangkan migrasi berhubungan dengan pergerakan penduduk dari luar kota masuk kedalam kota. Menurut Daljoeni (1987) pembahasan tentang laju perkembangan penduduk meliputi jumlah, pertambahan, kepadatan dan penyebaran. Penyebaran kepadatan penduduk dipengaruhi oleh unsur-unsur geografis yaitu iklim, tanah dan air.

b. Faktor Aktivitas Kota

Kegiatan yang ada di dalam kota terutama kegiatan perekonomian. Perkembangan kegiatan perekonomian ditentukan oleh factor-faktor yang berasal dari dalam kota itu sendiri yang meliputi factor-faktor produksi seperti lahan, modal serta factor-faktor yang berasal dari luar daerah yaitu tingkat permintaan dari daerah-daerah lain terhadap komoditi yang dihasilkan oleh daerah yang bersangkutan. Faktor-faktor tersebut pada gilirannya akan membentuk suatu aglomerasi kegiatan perekonomian yang makin lama akan semakin besar dan menyebabkan kota tersebut berkembang.

Selain faktor-faktor tersebut diatas perkembangan suatu kota juga dipengaruhi oleh penggunaan lahan. Lahan kota yang merupakan perwujudan luas mendasar ruang kota. Sebagai salah satu sumber daya alam, lahan mempunyai sifat fisik yang tidak dapat diperbaharui yang maksudnya keberadaannya sangat terbatas karena tidak dapat tambah luasannya, lahan juga merupakan sumber daya strategis bagi pembangunan karena hampir setiap sektor pembangunan memerlukan lahan.

Penggunaan atas suatu lahan dapat dibedakan menjadi dua golongan (Sughandhy, 1989:1) yaitu penggunaan lahan yang kaitannya dengan penggunaan potensi alamiah misalnya: kesuburan atau kandungan mineral dibawahnya, dan penggunaan lahan yang kaitannya dengan penggunaannya sebagai ruang pembangunan yang secara langsung tidak memanfaatkan potensi alami lahan, tetapi lebih ditentukan oleh adanya hubungan tata ruang dengan penggunaan-penggunaan lain yang telah ada. Mengenai pembentukan struktur ruang kota ini secara lebih terinci *Chapin* mengatakan terdapat tiga sistem kunci yang sangat berpengaruh yaitu system kegiatan, sistem pembangunan dan lingkungan. Sistem aktivitas ini merupakan perwujudan dari adanya kehidupan sosial masyarakat, sedangkan sistem pembangunan adalah sistem pembangunan lahan yang ada di kota tersebut. Pada prinsipnya pembangunan disini meliputi usaha merubah maupun mengembangkan ruang-ruang yang ada untuk disesuaikan dengan kebutuhan dan kegunaannya sebagai wadah dari berbagai kegiatan yang ada di kota tersebut. Sistem lingkungan merupakan suatu system hubungan timbale balik antara manusia dengan habitatnyadan juga hubungannya dengan sumber-sumber daya yang ada di kota tersebut.

2.6.4 Perkembangan Kawasan Pinggiran

Perkembangan suatu kota umumnya dicirikan oleh adanya perkembangan kawasan pinggiran yang kerap disebut sub urbanisasi, sedangkan menurut UU 24/1992 tentang penataan Ruang pasal 1 No. 6 s/d 11 yang dimaksud dengan kawasan adalah wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarjan aspek-aspek fungsional yaitu fungsi utama lindung dan budidaya, kegiatan utama pertanian atau bukan pertanian atau kepentingan nasional tertentu.

Menurut Kamus Besar bahasa Indonesia kawasan adalah daerah tertentu yang mempunyai ciri-ciri tertentu seperti digunakan sebagai tempat tinggal, perkotaan,

perkantoran dan industri. Perkembangan wilayah pinggiran kota sangat penting artinya bagi sistem kota-kota secara keseluruhan, terutama sehubungan dengan fungsinya sebagai daerah peralihan atau transisi antara pusat kota dengan hinterlandnya kota tersebut. *Mc Gee* (1985) dalam *Potter* (1998) wilayah pinggiran mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- 1 Sebagian besar penduduk bergantung pada sektor pertanian padi dengan kepemilikan lahan yang sempit
- 2 Mengalami transformasi kegiatan dari pertanian ke berbagai kegiatan non-pertanian termasuk perdagangan dan industri.
- 3 Intensitas mobilitas penduduk yang tinggi, karena tersediannya angkutan umum yang murah.
- 4 Interaksi yang tinggi antara daerah perkotaan dengan pedesaan dimana memungkinkan bertambahnya sumber pendapatan rumah tangga pedesaan secara teoritis bahwa pengertian wilayah pinggiran menurut *freidman* dibagi ke dalam empat wilayah yaitu:
 - *Core-regions*, merupakan konsentrasi ekonomi metropolitan yang mempunyai kapasitas inovasi dan perubahan yang tinggi.
 - *Upward-transition* merupakan daerah tepi dari pusat, wilayah ini mengandung sumber-sumber atau *resources* yang dapat dikembangkan.
 - *Resources frontier regions* adalah daerah-daerah tepi yang digunakan sebagai permukiman baru
 - *Downward-transition regions* adalah daerah-daerah yang mengalami proses stagnasi dan kemunduran.

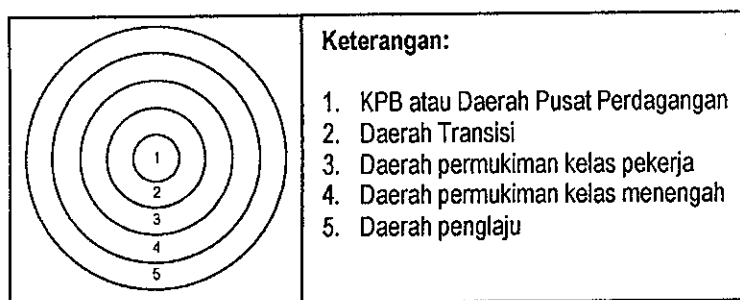
Pertumbuhan menyangkut berkembang yang berdimensi tunggal dan dapat diukur dengan meningkatkan hasil produksi dan pendapatan. Kerangka teori tentang pertumbuhan berfokus pada hubungan tabungan, investasi dan pendapatan. Tinjauan dari pertumbuhan meliputi kurun waktu yang pendek, biasanya hanya beberapa tahun saja.

2.7 Teori Perkembangan Kota

2.7.1 Teori Konsentris

Teori konsentris ini mempunyai konsep sebagai berikut:

- a. Teori ini dikemukakan oleh *Burgess* atas struktur kota besar Chicago.
- b. Konsep ini berpendapat bahwa perkembangan kota bermula dari pusat aslinya yang kemudian dengan pertumbuhan penduduk secara bertahap meluas ke wilayah-wilayah tepid an berkembang ke luar.
- c. Pusat kota berupa CBD di Chicago disebut *Loop*, yang menjadi pusat kehidupan komersial, sosial dan kemasyarakatan.
- d. Kawasan peralihan (*transition zone*) berisi industri (ringan) kemudian perumahan, dalam zone tersebut sudah ditemukan slum.
- e. Bagian tepi banyak sebagai *dormitory towns* yang dipakai para *commuters* (penglaju) hanya untuk tidur.
- f. Konsep ini dapat dibuktikan kebenarannya hanya di negara-negara yang maju masyarakatnya ditambah dengan syarat kondisi topografi lokal yang menguntungkan bagi rute komunikasi.

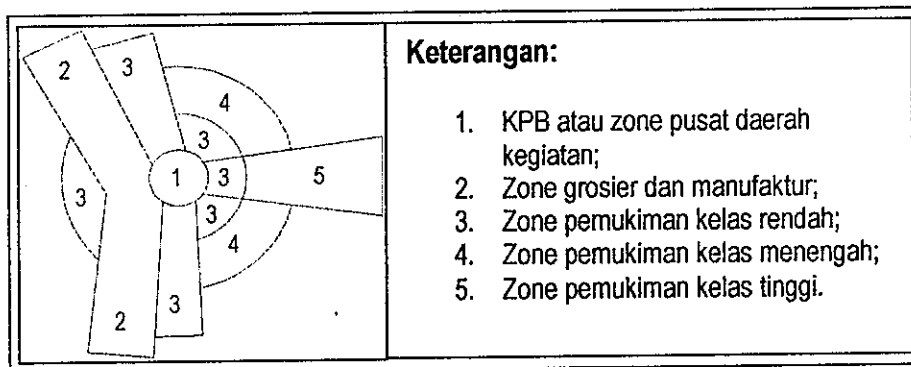


GAMBAR 2.1
MODEL KONSENTRIS BURGESS

2.7.2 Teori Sektor

Ciri dari teori sektor adalah sebagai berikut:

- Teori sektor dikemukakan oleh *Hoyt*
- Konsep ini mengemukakan bahwa pertumbuhan kota lebih berdasarkan sector-sektor dari pada sistem gelang sebagaimana dikemukakan oleh *Burgess*
- Pengelompokkan tata guna tanah menjulur seperti irisan kue tart, yang dalam kenyataannya mengikuti pola jalan.
- Kemudin terjadi perbedaan kawasan kota berdasarkan jenis dan kelompoknya.
- Pada akhirnya perkembangan kota akan menyambung.
- Pajak tanah dan bangunan berbeda-beda berdasarkan sektor-sektor.
- Perkembangan kota dipengaruhi *sub-centre (nuclei)* tidak hanya oleh CBD.
- Masing-masing *sub centre* mempunyai spesifikasi aktivitas yang berbeda.



GAMBAR 2.2
MODEL SEKTORAL HOYT

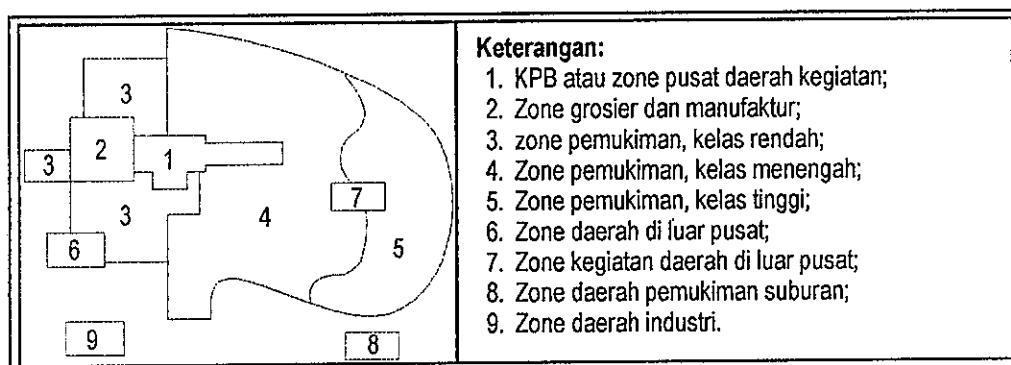
2.7.3 Teori Inti Ganda

Teori Inti Ganda ini mempunyai ciri sebagai berikut:

- Teori ini dikemukakan oleh *Haris-Ullman* (1945)
- Pertumbuhan kota bermula dari suatu pusat yang ruwet bentuknya, hal tersebut disebabkan oleh munculnya pusat-pusat tambahan yang masing-masing akan berfungsi menjadi kutub pertumbuhan. Di sekeliling kutub-kutub baru ini akan mengelompok

tata guna tanah yang bersambungan secara fungsional. Keadaan seperti itu akan melahirkan struktur kota yang memiliki sel-sel pertumbuhan.

- c. Pusat-pusat kegiatan baru yang terbentuk di daerah lain akan berkembang dan meluas dengan pola tata guna tanahnya sendiri, hal tersebut disebabkan karena masing-masing daerah kegiatan mempunyai latar belakang lingkungannya sendiri.
- d. Daerah-daerah yang mempunyai variasi lingkungan besar, terutama variasi keadaan lingkungan fisik, seperti keadaan topografi, tata air maka berlaku pola inti ganda.
- e. Tempat-tempat yang bertipe *nucleus* misalnya pelabuhan udara, kompleks industri, kampus universitas, pelabuhan laut atau stasiun besar. Tetapi yang memiliki *nucleus* bukan hanya kota, juga desa besar atau kota kecil yang pusatnya merupakan pusat pelayanan bagi penduduk, lalu terjadi pengelompokan tata guna tanah dengan perhitungan ekonomis (Daldjoeni, 1987:154).



GAMBAR 2.3
MODEL TEORI INTI GANDA HARRIS & ULLMAN
 Sumber: Daldjoeni, 1987

2.7.4 Teori Kutub Pertumbuhan

Konsep ini dipakai untuk memacu perkembangan daerah terbelakang melalui pemusatan investasi dalam suatu kutub-kutub pertumbuhan tertentu, sehingga terjadi keuntungan ekonomi atau aglomerasi pada daerah-daerah yang dipengaruhi (Richardson:1976). Teori ini pertama kali diutarakan oleh seorang ekonom Perancis *Francois Perroux* pada tahun 1950 yang berpendapat bahwa fakta dasar dari

perkembangan spasial sebagaimana halnya dengan perkembangan industri adalah bahwa pertumbuhan tidak terjadi di sembarang lokasi dan tidak terjadi secara serentak. Konsep dasar ekonomi dan perkembangan geografis mengenai strategi pusat pertumbuhan dapat dijelaskan sebagai konsep *spread effect*.

Konsep ini menyatakan bahwa melancarkan pengaruhnya keluar dan memasuki ruangan sekitarnya. Pada mulanya pengaruh tersebut dirasakan di kota-kota dan daerah-daerah pedesaan yang terletak disekitar kutub pertumbuhan kemudian efeknya menyebar ke celah-celah daerah belakangnya. Prasarana yang sudah berkembang, penyediaan pelayanan-pelayanan sentral, permintaan terhadap faktor-faktor produksi dari daerah pengaruh (*hinterland*) yang kesemuanya ini adalah penting untuk mendorong *polarisasi*. Pembangunan yang berkelanjutan dalam bidang ekonomi menuntut pemanfaatan secara efisien sumber daya setempat (Kusbiantoro:2000). Yang dimaksud dengan sumber daya meliputi sumber daya manusia dan alam. Keberadaan SPBT di Kecamatan Cakung menyebabkan terjadinya perubahan struktur ekonomi dari masyarakat agraris ke usaha pelayanan dan jasa, sehingga dengan adanya SPBT tersebut menyebabkan terbukanya kesempatan lapangan kerja dan usaha bagi penduduk sekitar SPBT. Kesempatan kerja di sini adalah besarnya serapan angkatan kerja masyarakat di dalam kawasan studi sebagai akibat adanya perubahan aktivitas karena keberadaan SPBT. Sehingga makin banyak kesempatan kerja diperoleh masyarakat di dalam kawasan, maka semakin banyak pengaruh positif yang diberikan oleh perubahan aktivitas ekonomi tersebut dalam menciptakan lapangan pekerjaan dan mengurangi tingkat pengangguran.

2.8 Teori Morfologi Kota

Komponen dominan dalam pembentukan kota terkait erat dengan kegiatan dominan yang terjadi pada akhirnya akan membentuk struktur ruang kota. Dari struktur ruang kota tersebut akan membentuk pola atau kota awal yang selanjutnya dikenal dengan istilah morfologi kota. Menurut *Herbert* (dalam Yunus, 2000:107) tinjauan morfologi kota

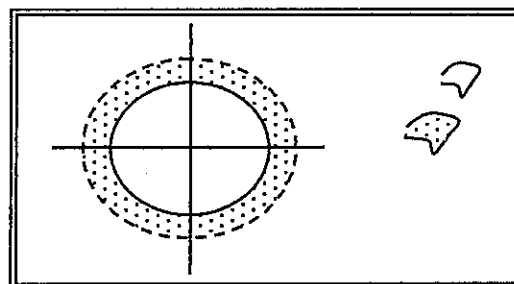
ditekankan pada bentuk-bentuk fisik dari lingkungan kota dan hal ini dapat diamati dari kenampakan kota secara fisik yang antara lain tercermin dari sistem jalan-jalan yang ada, blok-blok bangunan baik daerah hunian ataupun bukan (perdagangan, industri) dan juga bangunan-bangunan individual.

Proses pemanfaatan ruang kota di pinggiran sebagai akibat terbatasnya lahan dipusat kota atau meningkatnya fungsi kegiatan penduduk perkotaan, akan mengakibatkan perembetan kenampakan fisik kota. Perembetan ini juga dapat terjadi karena pemindahan struktur ruang kota yang dominan berarti pula pemindahan kegiatan kota sehingga akan mengakibatkan pembentukan struktur ruang kota baru. Gejala pengambil alihan lahan *non-urban* oleh penggunaan lahan urban di daerah pinggiran berarti *invasion*. Proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar disebut *urban sprawl*. Secara garis besar terdapat 3 macam proses perluasan areal kekotaan (*Urban Sprawl*) menurut (Yunus, 2000) adalah sebagai berikut:

a. Perembetan Konsentris (*concentric development/low density continuous development*)

Tipe ini oleh *Hervey Clark* (1971) dalam Yunus (2000) disebut sebagai *low density continuous development* dan oleh *Wallace* (1980) disebut *councetric development*.

Fenomena ini merupakan perembetan kota yang paling lambat, perembetan terjadi secara perlahan dan perembetan terbatas pada bagian-bagian luar kenampakan fisik kota. Karena sifat perembetannya, morfologi kota yang terbentuk akan mempunyai sifat kompak



GAMBAR 2.4
PEREMBETAN KONSENTRIS

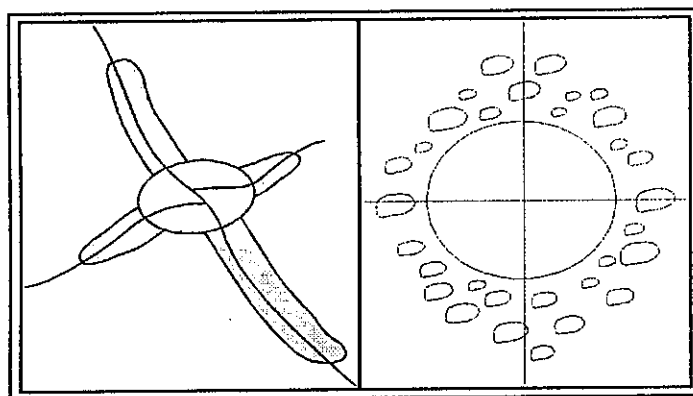
Sumber: Yunus, 2000

b. Perembetan Memanjang (*ribbon/linear/axial development*)

Menurut *Northam* (1975) pada daerah sepanjang lembah pengunungan, sepanjang jalur transportasi darat adalah bagian-bagian yang memungkinkan terciptanya bentuk perembetan memanjang. Tipe ini menunjukkan ketidakmerataan perembetan areal kota disemua bagian sisi-sisi luar dari pada daerah kota utama. Perembetan paling cepat terjadi pada bagian sepanjang jalur transportasi yang ada. Daerah disepanjang jalan utama merupakan tekanan paling berat dari perkembangan. Perubahan yang terjadinya terlihat dari adanya perubahan lahan pertanian ke non pertanian, dan kegiatan agraris mulai akan tersisih dari kegiatan non agraris.

c. Perembetan yang Meloncat

Perembetan ini sering dianggap suatu perembetan yang merugikan, tidak efisien dalam konteks ekonomi dan tidak mampu menarik perhatian dari sisi estetika, dengan adanya perembetan secara meloncat ini juga membawa dampak seperti semakin sulitnya penyusunan rencana penyediaan sarana dan prasarana perkotaan sebab perkembangan yang terjadi dengan perembetan tersebut secara *sporadic*.



GAMBAR 2.5
PEREMBETAN LINEAR DAN MELONCAT
 Sumber: Yunus, 2000

2.9 Rumusan Kajian

Perkembangan adalah proses perubahan keadaan ke suatu keadaan baru dalam kurun waktu yang berbeda. Sorotan perubahan keadaan tersebut biasanya didasarkan pada waktu yang berbeda dan untuk analisa ruang yang sama perkembangan suatu ruang kota dipengaruhi oleh factor fisik dan non-fisik meliputi factor geografis, sedangkan factor non-fisik meliputi faktor penduduk dan aktivitas kota. Kota akan berkembang dari waktu ke waktu yang salah satunya dipengaruhi oleh adanya perubahan penduduk dan aktivitas yang dilakukan penduduk di kota tersebut. Perkembangan kota dapat menjadi lebih baik dalam konteks social ekonomi maupun fisik atau sebaliknya menjadi lebih buruk kualitas lingkungannya. Pada daerah pinggiran yang masih mempunyai ciri masyarakat agraris, perkembangan stagnan dan lokasinya yang terisolir tertata dengan rapih dengan adanya Sentra Primer Baru Timur yang berfungsi sebagai suatu pusat pertumbuhan ataupun yang mampu mempengaruhi perkembangan kawasan pinggiran. Penelitian ini akan mengkaji perkembangan kota dari perkembangan social ekonomi, fisik kawasan yang mengakibatkan perubahan struktur, bentuk dan pengaruh badan pengelola kawasan karena pengaruh keberadaan SPBT.

Sebagai komunitas besar kawasan SPBT peruntukan lahannya dimanfaatkan sebagai perkantoran, perdagangan, dan jasa yang membutuhkan kegiatan barang dan jasa yang dilakukan oleh sekelompok orang. Kegiatan yang ditimbulkan berupa kegiatan ekonomi di SPBT akan mengakibatkan kegiatan lain akan melingkupinya. Adanya kegiatan pelayanan tersebut akan mengakibatkan aglomerasi kegiatan. Kekuatan pengaruh ini akan terus berkembang di tempat yang selama itu menjadi perkembangan *stagnant* dan lokasinya terisolir yang pada akhirnya akan mengakibatkan perkembangan yang pesat.

Terbentuknya kawasan baru akan bergantung dengan adanya daya dorong dan daya tarik kawasan baru sebagai akibat kegiatan kota yang baru tersebut. Pada pinggiran kota terbentuknya kawasan baru ini disebet dengan *urban sprawl* yang mempunyai arti masih adanya ketergantungan kota baru tersebut dengan kekuatan pusat kota. Pengaruh keberadaan SPBT tersebut akan menyebabkan terjadinya perembetan pada pemanfaatan ruang kota. Perubahan guna lahan dalam suatu kota akan tercermin pada kawasan terbangun yang relevan dengan perubahan fisik ruang kota karena tingkat kebutuhan manusia yang semakin bertambah untuk kenyamanan dan keamanan ruang kota. Dari faktor yang mempengaruhi pola pengembangan kawasan SPBT yaitu perkembangan fisik dan ekonomi dapat dirumuskan variabel yang menentukan faktor tersebut:

TABEL II.1
RINGKASAN FAKTOR DAN VARIABEL YANG MEMPENGARUHI
PERKEMBANGAN KAWASAN

No	Faktor	Variabel	Kriteria
1	Perubahan sosial ekonomi	Perubahan jumlah penduduk	Penduduk asli atau pendatang
		Kepadatan penduduk	Aktivitas produksi dan aktivitas konsumsi
		Perubahan tingkat pendapatan atau konsumsi	Lahan terbangun dan non-terbangun
2	Perkembangan Fisik	Pola Tata Guna Lahan	Lahan terbangun yang di manfaatkan utk perdagangan, jasa, perkantoran, sarana dan prasarana.
3	Peran Badan Pengelola SPBT	Perencanaan, Organisasi, Implementasi, dan Pengawasan.	Keterkaitan antar fungsi.

Sumber: Bapeko Jaktim, 2003

TABEL II.2
PARAMETER DAN VARIABEL PENELITIAN

No	Variabel Penelitian		Sumber
	Parameter	Kondisi	
1	Parameter Non-Fisik 1. Kependudukan	Jumlah penduduk Luas wilayah Pertumbuhan jumlah penduduk Kepadatan penduduk	Catanese (1989) Karta Sasputra (1985) Yunus (2001) Dirjen Cipta Karya (1979) Kostoer (1997)
2	Parameter Fisik 1. Pola Penggunaan Lahan 2. Tingkat Pelayanan Ekonomi	Intensitas guna lahan Permasalahan lahan Karakteristik jenis kegiatan Jenis sarana usaha Jumlah sarana usaha	Rahardjo dalam Widyaningsih (2001) Daldjoeni (1987) Lydia (2001) Direktorat Geologi Tata Lingkungan (1971) Christaller dalam Rodinelli (1985)
3	Parameter keberadaan SPBT dan pengaruh kinerja BPP terhadap pembangunan SPBT 1. Fungsi BPP terhadap pembangunan	Proses perencanaan Proses pelaksanaan Proses evaluasi	SK Gubernur 1962/1986 SK Gubernur KDKI Jakarta No 16 tahun 1997 Sk Gubernur KDKI jakarta No 163/1997

Sumber: Bapeko Jaktim, 2003

BAB III

GAMBARAN UMUM

BADAN PENGELOLA KAWASAN SPBT

3.1 Pengertian Sentra-sentra

Sentra adalah sebagai tempat konsentrasi berbagai kegiatan kota dari berbagai tingkatan, sesuai dengan hierarki sentra yang bersangkutan secara geografis suatu sentra akan mencakup suatu kawasan yang utuh dan mengelompokkan sifatnya berupa blok maupun super blok. Sesuai dengan struktur kota metropolitan yang bersifat pusat ganda, pembangunan kota menurut Rencana Tata Ruang tahun 2010 dan Rancangan Umum Tata Ruang 2005 juga menganut system pengembangan multi sentra. Sentra-sentra yang akan dikembangkan tersebar merata mengikuti penyebaran penduduk dan sifat hierarkinya terdiri atas:

3.1.1. Sentra Primer

Menurut Rencana Umum Tata Ruang Daerah khusus Ibukota tahun 2005 dan Rencana Tata Ruang Wilayah tahun 2010 direncanakan kelak sampai 2005 akan terdapat 8 sentra primer baru, yang mempunyai jangkauan pelayanan regional sekitar 1 s/d 1,5 juta penduduk dan mencakup luas kawasan pengembangan sekitar 40 s/d 60 Ha.

3.1.2. Fungsi Sentra-sentra

Fungsi sentra-sentra dalam menunjang pertumbuhan Kota Jakarta selain dimaksudkan sebagai wadah lapangan kerja penduduk kota juga sebagai pusat kegiatan sosial, ekonomi dan budaya, sedangkan fungsi sentra-sentra yang ada tidak hanya menampung fungsi perdagangan jasa dan pemerintahan semata-mata tetapi juga dapat

menampung berbagai kegiatan lain seperti sarana kota dan bahkan juga fungsi permukiman untuk sentra-sentra tertentu (Pemda DKI, 1984 A:24).

Rencana Umum Tata Ruang DKI Jakarta 2005 dan Rencana Tata Ruang Wilayah tahun 2010 mengarahkan pengembangan sentra-sentra mengikuti pola penyebaran penduduk dengan maksud agar dapat diciptakan pelayanan yang merata bagi segenap warga kota. Disamping itu juga untuk mengurangi penumpukan pergerakan lalu lintas pada jalur-jalur menuju sentra yang ada.

3.1.3. Sejarah Perkembangan Sentra Primer Baru Timur

Melihat permasalahan pembangunan Kota DKI Jakarta dengan adanya penambahan penduduk yang tinggi dan penyebaran penduduk yang tidak merata dan dengan adanya suatu permukiman yang padat, untuk itu Pemerintah DKI Jakarta mengeluarkan suatu kebijakan pokok 2005 yang terdiri dari:

- Pertumbuhan penduduk pada tahun 2005 dibatasi sampai 12 juta orang.
- Mengurangi lingkungan permukiman padat dan kumuh pada daerah resapan air, memperkecil/membatasi pertumbuhan baru Wilayah Pengembangan Timur dan Wilayah Pengembangan Barat.
- Mencegah pertumbuhan wilayah bagian selatan
- Peruntukan lahan pada kawasan SPBT yaitu digunakan untuk kantor pemerintahan, fasilitas umum, perdagangan, perumahan dan rekreasi.

Tahap-tahap proses pengembangan yang telah dilakukan oleh Pemerintah DKI Jakarta meliputi:

- Tahun 1981 kegiatan yang dilakukan meliputi:
 - a. Dikeluarkannya surat izin pembebasan lahan seluas ±96 Ha oleh Gubernur DKI Jakarta

- Tahun 1986
 - a. Sentra Primer Baru Timur dan Barat dikeluarkan Perda No.1629 Tahun 1986 tentang penguasaan perencanaan atau peruntukan bidang tanah bagi pengembangan SPBT seluas ± 96 Ha serta tercantum dalam RUTR tahun 1985-2005.
 - b. Sosialisasi SK Gubernur DKI Jakarta No.1629 Tahun 1986 yang dilakukan melalui penyuluhan.
 - c. Koordinasi dengan unit terkait.
- Tahun 1990
 - a. Pembangunan jalan arteri SPBT (tahap I) dan kantor walikota Jakarta Timur oleh Pemda, anggaran pembangunan berasal dari APBD.
 - b. Penunjukkan PT. Pandan Wangi sebagai *Lead Developer*.
 - c. Mengadakan kerjasama dengan mitra usaha yang pada tahun 1992 ditandatangani oleh MOU 3 (tiga) pihak antara Badan Pengelola SPBT, Perumnas, dan PT BPWI dengan tugas sebagai berikut:
 - ❑ Badan Pengelola berfungsi sebagai pengelola;
 - ❑ Perumnas berfungsi sebagai pelaksana pembangunan;
 - ❑ PT. BPWI berfungsi sebagai *developer*.
- Tahun 1992

Diajukan redesain peruntukan kawasan SPBT (konsep kota, diperuntukkan sekelilingnya sebagai perumahan atau sebagai untuk perumahan namun konsep tersebut ditolak Bappeda).
- Tahun 1995
 - a. Pembangunan kantor pemerintah yaitu Telkom, Kadim, PLN, Bapinkum, BPN, Bank DKI dan PDAM (*surge tower*).

- b. Pembangunan prasarana (pendanaan berdasarkan K Gubernur DKI Jakarta No.618 tahun 1994)
- c. Perubahan peruntukan lahan di blok B dan C dengan akan dibangunnya kantor STO Telkom, disetujui oleh Gubernur DKI Jakarta.
- Tahun 1996
 - a. Instruksi Gubernur DKI Jakarta No.407 Tahun 1996 yaitu perubahan peruntukan lahan Blok I menjadi prasarana pendidikan TK sampai dengan Universitas oleh yayasan pendidikan Islam Alazhar.
 - b. Pembangunan kantor walikota Jakarta Timur.
 - c. Mengadakan kemitraan dengan Alazhar.
 - d. Pihak Alazhar membangun Raya Alazhar.
 - e. P3WK ITB menyusun panduan rancangan kota.
 - f. Yayasan Univ. Gunadarma membangun kampus (pengadaan guna lahan).
- Tahun 1997
 - a. Mengadakan koordinasi kegiatan dengan instansi terkait.
 - b. Sinkronisasi perencanaan.
 - c. KSO atau pembentukan badan hukum baru, antara lain rencana pendirian Malik Waserda (diatas lahan milik Badan Pengelola pembangunan SPBT).

3.2. Kebijakan dan Fungsi Pengembangan Sentra Primer Baru Timur

Pembangunan Kawasan SPBB dan SPBT telah ditetapkan sesuai dengan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 1692 tahun 1986 tentang penguasaan Perencanaan Bidang Tanah untuk areal SPBB dan SPBT yang terletak di Kelurahan Kembangan di Jakarta Barat dan Kelurahan Pulo Gebang di Jakarta Timur. Kawasan tersebut diharapkan dapat berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, hotel

dan sebagai tempat rekreasi. Selain itu kawasan ini juga diharapkan dapat berfungsi sebagai suatu kawasan permukiman dengan skala besar melalui pembangunan rumah susun beserta sarana dan prasarananya. Salah satu rencana pembangunan SPBT adalah dengan mendorong pembangunan dan penyelesaian pembangunan jalan arteri serta sarana dan prasarana penunjang lainnya dalam kawasan. Kedua kawasan tersebut akan direncanakan sebagai suatu kawasan pembangunan terpadu atau *superblok* dengan pengertian suatu kawasan multi fungsi yang dikembangkan melalui proses perencanaan terpadu dari semua fungsi perencanaan kawasan yang akan dibangun.

3.2.1. Kebijakan Sentra Primer Baru Timur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Jakarta Timur

Kawasan SPBT terletak pada lahan seluas 96 Ha, kawasan ini mempunyai lokasi yang strategis. Pengembangan kawasan ini didasari oleh SK Gubernur DKI Jakarta No 1624 Tahun 1989. Kawasan ini rencananya akan dikembangkan sebagai suatu pusat pelayanan pemerintahan, perkantoran, jasa dan perdagangan beserta pendukung utamanya sehingga diharapkan dapat terciptanya suatu sumbu Barat-Timur di Kota Jakarta. Dengan adanya pembangunan tersebut diharapkan bisa menjadi landmark dan pusat pertumbuhan di Jakarta Timur, selain itu dengan adanya pembangunan SPBT tersebut akan menarik dan memotivasi pertumbuhan kota ke arah timur wilayah DKI Jakarta.

Keberadaan SPBT diharapkan juga dapat berperan untuk melayani wilayah belakangnya (*hinterland*) DKI Jakarta yaitu: Bekasi dan Bogor. Dengan mengakomodasikan pelayanan untuk wilayah Bekasi dan Bogor maka dapat meningkatkan efisiensi pelayanan dan mencegah kemacetan lalu-lintas di jalan-jalan utama Kota DKI Jakarta yang selama ini diindikasikan bahwa wilayah tersebut berorientasi langsung kepusat-pusat pelayanan di dalam Kota Jakarta.

3.2.2. Fungsi Kawasan SPBT dalam Konteks Tata Ruang Kota dan Wilayah Kotamadya Jakarta Timur

Struktur tata ruang wilayah Kabupaten (RTRW Kabupaten) berisikan jenjang pusat-pusat pelayanan, permukiman, system jaringan transportasi (jalan maupun jenis fasilitas penunjang). Mengacu dari struktur tata ruang kotamadya maka seluruh kota termasuk Kotamadya Jakarta Timur diperhitungkan kedudukannya dan peranannya dalam penilaian struktur hirarkinya.

Jumlah dan jenis fasilitas yang dimiliki setiap kota kecamatan dapat dijadikan input sebagai penentuan tingkat keterpusatan (sentralitas) suatu kota terutama terkait dengan pemberian pelayanan terhadap daerah buritannya. Semakin tinggi indeks sentralitas maka akan semakin besar fungsi suatu kota dalam memberikan pelayanan bagi daerah hinterlandnya, hal tersebut dapat ditandai dengan kelengkapan fasilitas yang dimiliki oleh kota tersebut. Pendekatan yang dipakai untuk menetapkan struktur tata ruang wilayah kabupaten ialah unit analisa wilayah yang disebut Wilayah Pembangunan yang menggambarkan suatu wilayah yang mempunyai satu kesatuan mekanisme pengembangan di mana pusat WP menjadi pusat orientasi pengembangan bagi pusat-pusat pertumbuhan yang lebih kecil. Adapun wilayah Kodya Jakarta Timur terdiri dari tiga WP. Batas satu WP merupakan garis maya yang mencerminkan daya tarik pengembangan di antara pusat-pusat WP namun demikian penggunaan unit analisa WP ini tidak dimaksudkan untuk membuat batas batas administrasi yang baru, sehingga struktur tata ruang disusun berdasarkan :

1. Hirarki pusat pelayanan
2. Jangkauan pusat pelayanan
3. Jaringan transportasi
4. Fungsi kawasan saat ini

Adapun peluang dan potensi pengembangan yang dihadapi dalam pengembangan kawasan SPBT adalah sebagai berikut:

- Banyaknya lahan yang masih belum terbangun
- Lahan yang dimiliki Perumnas sebesar 44,88% dari luas keseluruhan kawasan SPBT yang memudahkan realisasi pembangunan
- Rencana pembangunan stasiun di sebelah selatan kawasan merupakan potensi untuk dikembangkan sebagai transportasi masal/umum.
- Rencana pembangunan saluran banjir kanal merupakan potensi untuk pengembangan hutan kota dan sebagai tempat rekreasi air.
- Rencana pembangunan fisik yang cukup fleksibel sehingga memudahkan investor untuk mengembangkan pembangunan fisik dan menyesuaikan untuk diubah sesuai rencana.
- Topografi kawasan yang relatif datar sehingga memberikan kemudahan dalam realisasi pembangunan fisik.
- Penetapan KLB rata-rata 3-3,5 yang akan memberikan kemungkinan suatu kawasan bisa menampung kegiatan lebih banyak.

3.3. Tinjauan Kelembagaan Status Badan Pengelola Sentra Baru Timur

Badan Pengelola Sentra Primer Baru Timur saat ini adalah sebagai suatu badan yang berada dibawah pembinaan Pemda DKI Jakarta (SK Gubernur 1962/1986 tentang penguasaan, perencanaan dan peruntukan kawasan SPBT). Status ini tidak sebagaimana lazimnya suatu badan yang berada di bawah naungan suatu Departemen atau Lembaga Pemerintah Non-Departemen (LPND). Badan pengelola ini dipimpin oleh pejabat-pejabat dari berbagai instansi pemerintah dan bukan oleh pejabat struktural suatu Departemen atau Lembaga Non-Departemen serta status dari para pegawai merupakan pegawai badan baik

sebagai Pegawai Negeri Sipil yang dipekerjakan maupun pegawai swasta dengan sistem kontrak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan dalam rangka memelihara efisiensi, efektivitas dan produktivitas pengelolaan kekayaan Negara maka status Badan Pengelola Sentra Baru Timur perlu ditinjau kembali untuk disesuaikan dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku. Kejelasan status akan memudahkan upaya strategis guna mewujudkan tujuan dan sasaran dibentuknya badan pengelola tersebut. Pengelolaan asset sebagian besar dilakukan berdasarkan azas perusahaan dan walaupun pengelolaan asset tersebut diserahkan kepada sekretariat negara tidak akan sesuai dengan fungsinya sebagai lembaga pemerintah.

Oleh karena belum adanya ketentuan baku berkaitan dengan status badan hukum yang telah diatur dalam sistem perundangan di DKI Jakarta, maka dalam kajian ini disampaikan ragam status badan hukum sebagaimana tertuang dalam beragam peraturan yang ada. Berdasarkan ketentuan yang berlaku, badan hukum yang dapat mengelola kekayaan negara yang dipisahkan tersebut disebut dengan Badan Hukum Milik Negara (BHMN) dan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bentuknya dapat berupa Perusahaan Jawatan (Perjan), Perusahaan Umum (Perum) ataupun Perusahaan Perseroan (Persero).

Setelah kurun waktu sekitar 17 (tujuh belas) tahun kenyataan lapangan menunjukkan bahwa wilayah barat memberikan indikasi lebih berkembang dan diminati oleh perusahaan pengembang, dari prestasi yang telah dicapai lebih kurang 15 % prasarana dan sarana merupakan suatu hasil pembangunan yang jauh dari harapan atau dengan kata lain BPP SPBT sebagai suatu badan yang berfungsi mengelola suatu pusat pertumbuhan wilayah Timur Jakarta belum dapat mengimbangi perkembangan dan pertumbuhan wilayah-wilayah lain di Jakarta. Hal tersebut timbul karena sebab-sebab lain yang lebih bersifat realistik lapangan yang meliputi:

- Strategi pengembangan wilayah yang kurang mengena yang meliputi fungsi kawasan(fungsi Sentra Primer Baru Timur, lokasi dan aksesibilitas, bentang hinterlandnya, minat pasar, perencanaan dan perancangan dan aspek uang dan pembiayaannya.
- Karakter wilayah (Jakarta Timur) yang berbeda dengan fungsi wilayah yang akan dikembangkan, sehingga perlu dilakukan pendekatan historical untuk mengetahui karakter wilayah, hal tersebut terkait dengan citra lokasi yang merupakan kunci minat investor.
- Kepemilikan atau hak guna tanah oleh beberapa pihak (Perum Perumnas, masyarakat, BPP/Pemerintah DKI Jakarta dll) perlu dilakukan pendekatan secara persuatif agar terjadi kesepahaman dan kesepakatan dalam pengembangan kawasan.
- Situasi lingkungan bisnis yang secara kebetulan berada dalam suasana krisis yang belum dapat diatasi, serta minat investasi yang berkurang sebagai akibat dari kondisi keamanan yang kurang kondusif.
- Sistem pengembangan investasi di DKI Jakarta berada dalam proses pengaturan dan koordinasi Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan & Usaha Daerah yang mengemban tugas & fungsi yang lebih luas.
- Akses koordinasi kelembagaan yang banyak jalur yang harus dilakukan oleh BPP umumnya dan BPP SPBT khususnya seperti kepada Biro Keuangan, Biro Binekda, BPM dan PKUD dan Bappeda DKI Jakarta yang kurang jelas bidang-bidang urusannya, sehingga mengakibatkan terjadinya praktek-praktek ekonomi eksploitatif sehingga BPP SPBT tidak dapat berkembang dan menjadi lahan tambahan penghasilan pejabat DKI Jakarta.

Selain itu melalui cara perbandingan keputusan-keputusan Gubernur DKI Jakarta tentang pendirian Badan Pengeloa sebagai bagian dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta

dalam fungsi dan tugasnya mengembangkan suatu kawasan didapatkan suatu kesamaan baik dari substansi dasar hukum dan realisasi kelembagaan dengan tampilan cara kerja dan kinerjanya, keadaan Badan Pengelola Pembangunan tersebut tergambar seperti dalam:

- Berfungsi seperti dinas yang mengedepankan cara dan ciri kerja birokratis yang kental
- Mengakomodasi pejabat yang masih aktif dan menjelang pensiun yang tidak dapat sepenuhnya menjalankan tugas pokok dan fungsinya.
- Lebih berorientasi kepentingan material Pemda DKI Jakarta dalam mekanisme vertikal.
- Kegiatan Badan Pengelola membebani Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan bersikap kurang mandiri serta kurang profesional selaku wirausaha.
- Struktur organisasi dan uraian tugas relatif sama, demikian pula dalam hal rekrutmen pegawai yang umumnya dari unsur Pegawai Negeri Sipil.
- Cara penggalangan dan menggali sumber pendapatan terbatas pada cara tradisional yang konvensional dan terbatas pada usaha jasa pelayanan.
- Kewenangan untuk melakukan usaha komersial terbatas dan dalam melakukan kerjasama kemitraan menjadi bersifat pasif.
- Dukungan input teknis yaitu sumber-sumber daya manusia/pelaku, legalisasi/legimitasi, partisipasi, logistik, sistem data dan informasi, teknologi dan keuangan, secara umum kurang memadai dalam menjalankan visi, misi, fungsi dan tugasnya.

3.4. Investasi Kawasan Skala Besar

Sentra Primer Baru Timur dibangun dengan maksud untuk menjadi salah satu pusat pertumbuhan Kota Jakarta dengan mengutamakan fungsi kawasan sebagai *Central Business District* (CBD). CBD tersebut dimaksudkan sebagai pusat kegiatan usaha jasa yang berfungsi untuk melayani wilayah dengan skala nasional, regional dan internasional. CBD juga diarahkan untuk memberikan manfaat bagi kegiatan usaha pada berbagai lapisan

masyarakat termasuk masyarakat golongan ekonomi lemah atau yang lazim disebut sebagai sektor informal. SPBT dikembangkan dalam suatu pengelolaan yang mampu menampung secara optimal upaya peran swasta dan masyarakat sebagai upaya mewujudkan kelangsungan hidup perekonomian kota.

Ditinjau dari aspek ekosistem SPBT dibangun dengan tetap memperhatikan atau bertumpu pada azas kelestarian lingkungan kemanusiaan dan alam, terutama dalam kaitan dengan dampak-dampaknya terhadap sumber-sumber ekosistem dan sumber-sumber ekonomi, selain itu SPBT dibangun dengan konsepsi keterpaduan dengan fungsi-fungsi wilayah lainnya, saling berinteraksi sinergi yang menyatu sekaligus secara bersama-sama melestarikan nilai-nilai budaya yang dapat meningkatkan pesona Kota Jakarta. Pembangunan SPBT merupakan suatu pembangunan kawasan dengan skala besar, dengan adanya pembangunan tersebut akan membawa munculnya urusan yang cukup besar dalam hal manajemen pembangunan kawasan tersebut, adapun urusan-urusan tersebut antara lain:

- Sinkronasi perencanaan terhadap dinamika perkembangan Kota Jakarta, termasuk terhadap sentra-sentra pertumbuhan wilayah baik di dalam wilayah DKI Jakarta maupun di luar DKI Jakarta.
- Pengadaan dan pemanfaatan lahan untuk pembangunan SPBT relative teratasi dan yang menjadi persoalan adalah manajemen pertanahan yang dimiliki oleh banyak pihak.
- Sinkronasi investasi dari berbagai sector dan kepentingan yaitu pemerintah, swasta dan masyarakat.
- Pengadaan infrastruktur kawasan merupakan investasi yang mahal dalam jangka waktu kurang lebih 20 tahun dan keadaan tersebut sangat tidak memungkinkan bila dibebankan kepada APBN dan APBD.

- Pelembagaan pembangunan kawasan SPBT yang dapat melayani dan mengikutsertakan seluruh stakeholders yang secara umum menjadi sector pemerintahan, swasta dan masyarakat.
- Pendanaan pembangunan kawasan terutama dalam masa krisis dan kebanyakan fungsi-fungsi kawasan SPBT adalah pelayanan jasa yang relatif cukup jenuh tingkat pemakaiannya.

Pembangunan kawasan skala besar tidak mungkin cuma mengandalkan kemampuan manajerial dan keuangan pemerintah saja, melainkan harus mengikutsertakan sektor swasta dan masyarakat. Bentuk kerjasama kemitraan ini menjadi suatu pilihan dalam pembangunan suatu kawasan berskala besar. Kerjasama bentuk kemitraan tersebut berupa urusan-urusan yang menyangkut perencanaan dan perancangan, pertanahan dan pematangan tanahnya, pembangunan fisik, manajemen kawasan dan lain-lain, termasuk di dalamnya operasional dan pemeliharannya. Pembangunan SPBT sebagai salah satu CBD di Jakarta diarahkan kepada modus kerjasama kemitraan, oleh karena itu BPP SPBT harus mampu membangun akses terhadap multipihak untuk mewujudkan suatu bentuk kemitraan yang nyata, akses kemitraan yang telah dibentuk adalah sebagai berikut:

- Pemerintah DKI Jakarta dengan Pemerintah Pusat/Daerah
- Pemerintah DKI Jakarta dengan masyarakat
- Pemerintah DKI Jakarta dengan swasta
- Swasta dengan masyarakat
- Swasta dengan swasta.

Pembangunan SPBT dalam proyeksi masa depan merupakan pembangunan kota baru yang akan mengundang hadirnya sebuah manajemen kota baru atau manajemen sub bagian wilayah Kota Jakarta. Landasan bagi pengaturan manajemen kota baru ini sebagai

manajemen kawasan mengandung dua kepentingan dasar yaitu pembagian tugas dan urusan yang jelas antara sector publik dan sektor swasta. Realisasi pembangunan menjadi obyek perhitungan bersama antara sektor publik dan sektor swasta dalam hal perumusan pembagian hasil dan resiko. Perencanaan dan pembangunan infrastruktur adalah sektor publik yang didalamnya terdapat kepentingan publik yaitu adanya pertumbuhan, pemerataan, keserasian, kelestarian, kestabilan dan kesinambungan yang menjadi tugas utama pemerintah. Pembangunan suprastruktur menjadi tugas sector swasta yang perencanaannya dilakukan melalui kerjasama perencanaan kawasan SPBT menggambarkan suatu refleksi manajemen dan khususnya pelembagaannya. Gambaran manajemen kawasan dan kelembagaan identik dengan gambaran SPBT yaitu satu kesatuan dengan wilayah Kota Jakarta, terpadu, utuh dan lengkap, komunitas sector public dan swasta, dominasi pusat pelayanan bisnis, melayani aktor stakeholders multi pihak serta konsisten terhadap peraturan yang berlaku.

Secara garis besar, pelembagaan pengelolaan SPBT diarahkan sebagai berikut:

- Badan Pengelola yang berhasil umumnya merupakan badan usaha (BUMN atau BUMD) yang berbentuk perseroan terbatas (PT).
- Badan Pengelola mempunyai unsur dan kewenangan eksekutif dengan personalia dari unsur-unsur pemerintah swasta dan masyarakat. Alokasi personil tergantung fungsi-fungsi organisasi yang dibutuhkan dan ditetapkan.
- Fungsi utama Badan Pengelola adalah penyusunan program dan rencana, pemanfaatan/pengawasan/pengendalian, kerjasama domestic/internasional, perijinan/sertifikasi, koordinasi perencanaan sampai konstruksi, manajemen pertanahan, manajemen pasca konstruksi, koordinasi investasi, promosi dan pemasaran, koordinasi dan pendanaan, pengamanan hak dan kepentingan publik, motivator dan

fasilitator partisipasi sektor privat dan sektor publik, administrasi pembangunan kawasan serta pemberdayaan usaha kecil masyarakat.

- Badan Pengelola harus mempunyai kejelasan posisi dalam melaksanakan koordinasi yang bersifat kebijaksanaan, manajerial, teknis dan operasional terhadap instansi/institusi pemerintahan, badan-badan tertentu, lembaga keuangan dan sebagainya.
- Badan Pengelola dilengkapi dengan perangkat lunak, perangkat keras dan personil yang layak pakai untuk mengantisipasi masalah kerja dan kinerja.

3.5. Kelembagaan Pelaksana Rencana Kota

Dalam rangka penyelenggaraan pembangunan di Kota SPBT kaitannya dengan implementasinya rencana kota, maka pelaksanaannya tidaklah lepas dari unsur kelembagaan pelaksana. Penjelasan ini sejalan dengan ketentuan Permendagri No. 2/1987 yang menyatakan bahwa pelaksanaan rencana kota melalui kegiatan perencanaan dan pelaksanaan program proyek (pembangunan) prasarana dan sarana kota dilaksanakan oleh Dinas-dinas Teknis dan Unit Pelaksana Teknis Daerah. Termasuk dalam hal ini adalah Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1987 tentang Pendelegasian sebagian wewenang di bidang ke-PU-an dari Pemerintah Pusat kepada Daerah Tingkat II untuk melaksanakan pembangunan di Daerah meliputi penyusunan program, perencanaan, pelaksanaan, pengawasan pengendalian, operasi dan pemeliharaan (O dan P). Dengan demikian, lembaga pelaksana yang mengimplementasikan rencana kota melalui penjabaran rencana ke dalam program proyek pembangunan prasarana dan sarana Kawasan SPBT adalah Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya.

Sebagai upaya untuk melaksanakan pembangunan di Kawasan SPBT kaitannya dengan implementasi rencana tata ruang, maka terlebih dahulu instansi pelaksana

menyusun skenario pengembangan kota dan pengembangan program ke dalam bentuk rencana jangka menengah yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang. Dengan berpatokan pada rencana jangka menengah yang telah ditetapkan kemudian instansi pelaksana melakukan koordinasi dengan instansi terkait lainnya yang memiliki hubungan fungsional untuk secara bersama-sama

3.6. Tinjauan Kelembagaan

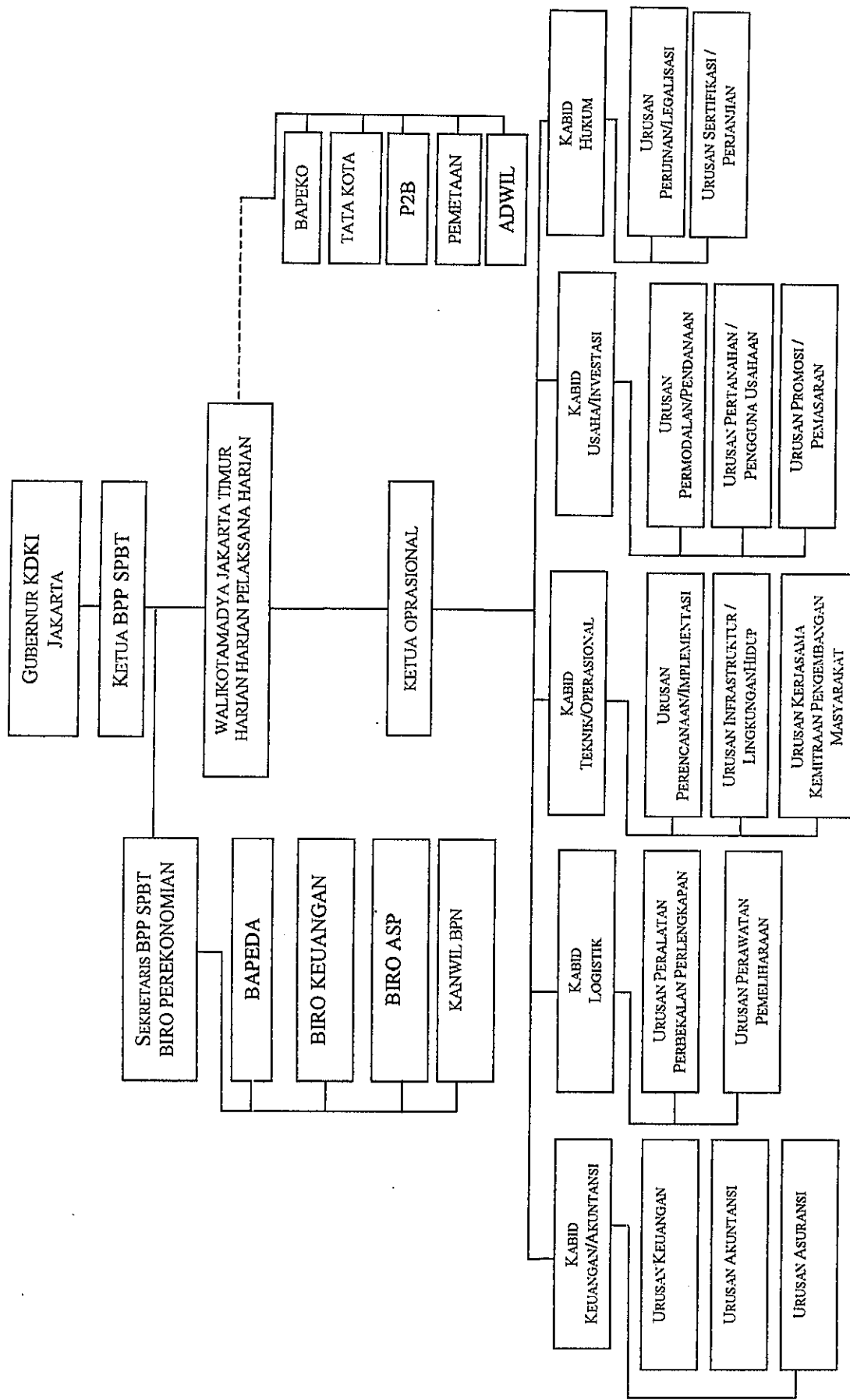
3.6.1. Status Badan Pengelola

Badan pengelola ini dipimpin oleh pejabat-pejabat dari berbagai instansi pemerintah dan bukan oleh pejabat struktural suatu Departemen atau Lembaga Non Departemen serta status dari para pegawai adalah pegawai badan baik sebagai Pegawai Negeri Sipil yang dipekerjakan maupun pegawai swasta

3.6.2. Susunan Organisasi Badan Pengelola Pembangunan SPBT

Dalam keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 136 Tahun 1997 ditetapkan susunan organisasi Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Timur Baru terdiri dari:

- a. Ketua Badan Pengelola;
- b. Ketua Pelaksana Harian;
- c. Bagian Sekretariat Umum;
- d. Bidang Teknik;
- e. Bidang Operasional;
- f. Bidang Pengembangan Usaha;
- g. Bidang Keuangan;



GAMBAR 3.1.
STRUKTUR ORGANISASI BADAN PENGELOLA PEMBANGUNAN SENTRA PRIMER BARU TIMUR

Disamping Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur, dibentuk

Badan Pembina yang susunan keanggotaannya terdiri dari :

- Ketua I : Wakil Gubernur KDKI Jakarta Bidang Pemerintahan
- Ketua II : Wakil Gubernur KDKI Jakarta Bidang Ekonomi Pembangunan
- Wakil Ketua : Asisten Administrasi Pembangunan Sekwilda DKI Jakarta.
- Sekretaris : Kepala Biro Bina Perekonomian Daerah DKI Jakarta
- Anggota : 1. Ketua Bappeda DKI Jakarta.
2. Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta
3. Kepala Bina Penyusunan Program DKI Jakarta
4. Kepala Biro Keuangan DKI Jakarta

Tugas Badan Pembina adalah :

1. Membina dan mengarahkan kegiatan Badan Pengelola;
2. Meminta dan menampung laporan atas kegiatan Badan Pengelola;
3. Merumuskan kebijaksanaan Gubernur Kepala Daerah berkenaan dengan pengembangan dan pengelolaan Sentra Primer;
4. Menyampaikan saran dan pertimbangan, baik diminta atau tidak kepada Gubernur Kepala Daerah demi kepentingan kelanjutan/kelancaran pengembangan dan pengelolaan Sentra Primer;
5. Melaporkan secara berkala dan insidental kepada Gubernur Kepala Daerah mengenai segala hal yang berhubungan dengan kegiatan Badan Pengelola.

Tugas pokok Badan Pengelola adalah menyelenggarakan pengembangan/pembangunan Lingkungan Sentra Primer Baru Timur sesuai dengan rencana kota serta mengelola hasil pembangunan.

- a. Penyusunan program pengembangan/pembangunan Lingkungan Sentra Primer
- b. Pengendalian pengembangan/pembangunan Sentra Primer;
- c. Koordinasi proses perijinan pengembangan/pembangunan Sentra Primer;
- d. Pengupaya partisipasi pihak investor/pengembang/pengusaha swasta dalam pembangunan di Sentra Primer;
- e. Pengusahaan, penggalan dan penggunaan sumber-sumber pembiayaan/pendanaan pembangunan Sentra Primer, baik dari pihak Pemerintah maupun dari pihak swasta;
- f. Pelaksanaan kerjasama usaha dengan pihak lain dalam rangka pengembangan/pembangunan Sentra Primer;
- g. Pengelola hasil pembangunan Sentra Primer;
- h. Pemantauan dan evaluasi pengembangan/pembangunan Sentra Primer;
- i. Pengamanan hak dan kepentingan lembaga pemerintah;
- j. Penyelenggaraan ketatausahaan.

Adapun uraian tugas masing-masing adalah sebagai berikut:

- a Ketua Badan Pengelola
 1. Menjabarkan visi dan misi secara jelas dan konsisten agar dapat dijalankan oleh seluruh jajaran organisasi BPP SPBT para stakeholders, mitra kerja dan lain-lain.
 2. Menentukan kebijaksanaan, arah, strategi dan keputusan bagi pelaksanaan pembangunan kawasan SPBT dalam aspek manajerial.

3. Melakukan koordinasi dengan seluruh stakeholders dan partisipan lainnya dalam rangka melaksanakan fungsi BPP SPBT sebagai penanggung jawab pembangunan dan pengembangan SPBT.
4. Menentukan sasaran, target dan tujuan yang harus dicapai oleh BPP SPBT secara umum maupun yang harus dicapai oleh setiap bidang dan urusan.
5. Menentukan cara dan metode recruitment segala sumber daya yaitu tenaga kerja, dana dan sumber dana, keuangan, teknologi dan informasi, kerjasama kemitraan, pertanahan, promosi, pemasaran dll.
6. Menentukan kebijaksanaan alokasi sumber daya tersebut pada berbagai kegiatan dan sector usaha baik melalui fungsi-fungsi internal maupun eksternal.
7. Melaksanakan koordinasi dan pelaporan Kepada gubernur DKI Jakarta.

b Sekretaris Badan Pengelola

1. Menjabarkan kebijaksanaan, arah, strategi yang bersifat manjerial dan operaional menjadi sebuah kerangka program kesekretariatan yang merupakan pedoman bagi urusan tingkat di bawahnya.
2. Menyusun program secretariat secara terpadu yang meliputi urusan umum, personalia, informasi dan hubungan masyarakat, analisa sistem dan prosedur untuk jangka pendek (bulanan dan tahunan), menengah (5 tahunan) dan jangka panjang (10 tahunan).
3. Menyelenggarakan hubungan dengan mitra kerja dalam bentuk:
 - Membina hubungan dengan mitra baik secara formal maupun informal.
 - Merencanakan program-program pertemuan dengan mitra, jadwal dan modus pertemuan.

- Membantu Ketua Badan dalam hubungan dengan mitra dan calon mitra.
4. Menyiapkan sistem dan prosedur bagi kontrak kerjasama kemitraan dan negosiasi, pembinaan tenaga kerja, informasi dan komunikasi, keselamatan dan jaminan kerja, arsip dan dokumentasi/kepuustakaan, menciptakan dan menjaga citra badan pengelola, serta sistem data dan profil kawasan.
 5. Menangani urusan rutin kesekretariatan, pelaporan dan pengarsipan, menyusun anggaran belanja bidang kesekretariatan serta mengkoordinasi dan supervise urusan administrasi, kerumah-tangga serta keamanan kantor dan lingkungan.
- c. Bidang Keuangan dan Akuntansi mempunyai tugas sebagai berikut:
1. Terselenggaranya manajemen keuangan dan anggaran Badan Pengelola (RKA Badan Pengelola) yang meliputi sistem laporan keuangan, proyeksi posisi keuangan, penyusunan rancangan anggaran dan koordinasi anggaran bidang-bidang dan mengajukan rancangan anggaran tersebut.
 2. Terselenggaranya manajemen pengadaan dan anggarannya, meliputi alokasi dana untuk kebutuhan peralatan/perbekalan/perlengkapan dll, merencanakan kebutuhan dana operasional Badan Pengelola, menyelenggarakan hubungan baik dengan perbankan dan lembaga keuangan dan memberi input untuk keperluan-keperluan investasi dan pendanaan.
 3. Terselenggaranya manajemen arus kas yang meliputi terlaksananya sistem dan prosedur keuangan yang benar, memberikan supervise arus kas dan menyusun kebijaksanaan/sistem.prosedur hutang piutang.
 4. Menyiapkan laporan keuangan bulanan dan tahunan melalui koordinasi dan supervisi kegiatan akuntansi Badan Pengelola (neraca, laporan rugi laba dan arus

kas) serta mengkoordinasi laporan keuangan bagian-bagian lain menjadi laporan keuangan tahunan (konsolidasi) dari Badan Pengelola.

5. Melaksanakan tertib administrasi pembukuan serta sistem, prosedur dan administrasi keuangan yang meliputi melakukan supervisi dan koordinasi kegiatan administrasi pembukuan, mengembangkan dan memberikan supervisi pelaksanaan sistem dan prosedur administrasi keuangan dan memastikan berjalannya sistem dan prosedur tersebut
6. menyiapkan dan menyediakan laporan perpajakan melalui koordinasi laporan-laporan pajak, mengkoordinasi dan memberi supervisi kegiatan perpajakan serta pemahaman dan perolehan peraturan pajak.

d Bidang Logistik mempunyai tugas sebagai berikut:

1. Terselenggaranya manajemen logistic dan anggaran logistic yang meliputi sistem pengadaan barang, operasionalisasi, perawatan dan pemeliharaan, penyusunan anggaran dan koordinasi anggaran dengan bagian keuangan.
2. Menyiapkan dan menjalankan sistem dan prosedur pengadaan barang/suku cadang, penggunaan barang/suku cadang, perawatan dan pemeliharaannya, pengawasan dan pelaporan.
3. Menyiapkan program bidang logistik dalam suatu proyeksi kebutuhan secara periodik (bulanan, tahunan) dalam suatu koordinasi lintas bidang dan urusan, untuk kegiatan internal Badan Pengelola dan kegiatan pembangunan Kawasan SPBT.
4. Melaksanakan koordinasi dan supervisi kegiatan administratif kepada bidang-bidang lain tentang pengadaan/pembelian barang, penggunaan, perawatan dan pemeliharaan serta pelaporannya.

5. Mengadakan hubungan dengan pihak-pihak lain atau mitra, untuk memperoleh kemudahan dalam pengadaan dan pembayaran barang kebutuhan logistik.

e Bidang Teknik dan Operasional mempunyai tugas sebagai berikut:

1. Merencanakan program realisasi pembangunan dan pengembangan Kawasan SPBT yang meliputi komponen-komponen bangunan, infrastruktur, daerah hijau, ruang publik, lingkungan hidup dll yang disusun bertahap dalam bulanan dan tahunan.
2. Menyusun pedoman perencanaan Kawasan SPBT yang dapat dipakai oleh para stakeholders, pengembang, investor atau pihak-pihak lain untuk menentukan keputusan dan perencanaan /perancangan.
3. Menyusun dan melaksanakan sistem dan prosedur koordinasi serta pelayanan bagi perencanaan/perancangan Kawasan SPBT.
4. Melaksanakan supervisi penyusunan rencana/rancangan proyek yang akan dibangun oleh para investor, pengembang dan masyarakat umum.
5. Melaksanakan supervisi untuk memperoleh ijin mengelola lahan, ijin mendirikan bangunan dan sertifikasi serta bentuk-bentuk perijinan lainnya untuk kegiatan pasca konstruksi.
6. Melaksanakan supervisi kegiatan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan pembangunan proyek.

f Bidang Usaha dan Investasi mempunyai tugas sebagai berikut:

1. Menyelenggarakan penyusunan program kerja yang meliputi program kerja dalam arus pengembangan usaha, kegiatan pelayanan jasa usaha, pengembangan masyarakat/usaha ekonomi masyarakat/sector informal dan kerjasama kemitraan.

2. Menyusun dan melaksanakan sistem dan prosedur koordinasi investasi sektoral alokasi di dalam Kawasan SPBT.
3. Membuat analisa pengembangan usaha bisnis dan investasi berdasarkan perkembangan lingkungan usaha dan investasi serta peluang yang ada.
4. Mengkoordinasi dan memberi supervisi pelaksanaan studi kelayakan investasi dan usaha sektoral yang akan diterapkan di Kawasan SPBT.
5. Menawarkan peluang usaha dan investasi kepada mitra-mitra usaha.
6. Menyelenggarakan upaya-upaya promosi dan pemasaran secara proaktif, yang dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan pihak-pihak lain, baik swasta, institusi pemerintah maupun masyarakat.
7. Mengembangkan rencana, program dan anggaran agar dalam pemakaian sumber-sumber daya menjadi optimal.
8. Menjalin hubungan baik dengan dunia usaha perbankan dan lembaga-lembaga keuangan, untuk mendukung pembangunan Kawasan SPBT.
9. Melaksanakan koordinasi dalam penggunausahaan lahan (tanah) dengan para *stakeholders*.
10. Mengkoordinasikan dan memberi supervisi pencatatan riwayat tanah, pembuatan sertifikat tanah serta terlaksananya persiapan penggunausahaan tanah dan pengamanannya.
11. Membina hubungan dengan instansi-instansi yang mengurus pertanahan (Pemda, Notaris PPAT dan BPN), bank pertanahan dan para pemilik tanah.
12. Menyelenggarakan koordinasi penggalangan dana secara non konvensional seperti *land readjustment*, *betterment levies*, dan *development impact fees* dari hasil kerja

sama kemitraan dan melaksanakan koordinasi pemungutan pajak dan redistribusi melalui pelayanan terpadu menyangkut perijinan, legalisasi/sertifikasi, pelayanan utilitas, jasa transportasi dan lain-lain.

g Bidang Hukum mempunyai tugas sebagai berikut:

1. Menyusun pertauran-peraturan tentang ketenagakerjaan, keselamatan kerja, jaminan sosial, upah dan asuransi.
2. Menyusun dokumen tentang perjanjian kerjasama secara melembaga, normatif, dan formal secara sah.
3. Menyusun peraturan tentang baku teknis pelaksanaan pembangunan kawasan SPBT.
4. Menyusun dan melaksanakan sistem dan prosedur hukum untuk pengembangan usaha dan investasi.
5. Melaksanakan koordinasi pelayanan untuk perijinan, setifikasi tanah, investasi dan lain-lain.
6. Menyusun ketentuan/peraturan dalam rangka pelayanan pengembangan masyarakat yang meliputi partisipasi masyarakat, koordinasi tanah, penyusunan dan advokasi serta usaha-usaha ekonomi masyarakat.

3.7. Program Pengelolaan SPBT

Mengacu kepada Gambar 3.1 di atas, maka secara prinsip terdapat empat arahan strategi pengelolaan kawasan SPBT, yang ditunjukkan pada Tabel III.1. berikut:

TABEL III.1.
PRINSIP ARAHAN STRATEGI PENGELOLAAN SPBT

PRODUCT	MARKET	INVESTMENT	ORGANIZATION
Pengembangan kompetensi baru, yang diwujudkan melalui arsitektur, teknologi, citra, fasilitas, asesoris	Pemasaran tersegmentasi yang diimplementasikan melalui : pangsa pasar baru, promosi baru, nilai baru, citra baru	Investasi yang menjanjikan keuntungan, melalui upaya : analisis investasi detail, pengembangan skenario investasi, sumber dana equity/debt	Organisasi yang dinamis yang diwujudkan dengan : struktur yang fungsional, departemen pemasaran sebagai ujung tombak, pengembangan departemen riset
Pengembangan citra baru untuk memasukkan produk ke pasar baru dengan melakukan : brand/nama baru, reconfigurasi produk	Promosi pasar dengan melakukan promosi terpadu, riset pasar mendalam untuk mengetahui potensi dan behavior pangsa pasar	Meningkatkan pendapatan melalui peningkatan volume penjualan, dilakukan dengan <i>discount price</i> , kemudahan pembayaran, penurunan laba	Penguatan departemen pemasaran untuk menunjang program promosi pasar melalui : perluasan jaringan pasar, penguatan organisasi pemasaran, penambahan sumber daya manusia
Konsolidasi produk dengan tetap memperkuat citra dan <i>feature</i> produk properti	Penetrasi pasar dengan meningkatkan laju penjualan melalui pelayanan pelanggan, perbaikan produk, kemudahan pembayaran	Reduksi biaya untuk meningkatkan volume penjualan, dilakukan dengan <i>discount price</i> , kemudahan pembayaran, penurunan laba	Memperkuat organisasi pengelolaan yang sudah ada
Pengembangan kompetensi baru, yang diwujudkan melalui arsitektur, teknologi, citra, fasilitas, asesoris	Memperkuat posisi pasar melalui : promosi, layanan pelanggan, kualitas produk	Pengembangan portofolio investasi dengan melakukan keseimbangan produk yang beresiko tinggi dengan yang beresiko rendah	Memperkuat departemen riset untuk mengembangkan produk baru di pangsa pasar yang sama

Sumber: Bapeda Jakarta Timur, 2002

Sedangkan program pemasaran yang *actionabel* terkait dengan tahapan pengembangan citra kawasan dapat dilihat pada Tabel III.2. berikut ini:

TABEL III.2.
PROGRAM PEMASARAN (ACTIONABLE) KAWASAN SPBT

NO	AKTIVITAS	TAHAPAN			
		PENGENALAN	PEMANTAPAN	PENGEMBANGAN	PENGUATAN
1	Sasaran	Promosi SPBT di pasar pengenalan citra baru SPBT : - Sentra furniture dan peralatan rumah tangga - Sentra olahraga (antisipasi pemindahan GOR Senayan) - Sentra unik lainnya	Pemantapan citra baru SPBT	Pengembangan citra SPBT	Penguatan citra SPBT
2	Metodologi	Seminar dan penelitian Festival dan eksibisi Iklan dan pameran	Pemasaran terintegrasi dan tersegmentasi atas lahan di SPBT	Pengembangan properti	Pengembangan dan perluasan
3	Program	Penyelenggaraan festival tematik Promosi SPBT di media massa	Roadshow presentasi	Pembangunan	Pembangunan dan pengembangan
4	Partnership	Media promosi & periklanan Media festival & eksibisi Pemda DKI Jakarta Asosiasi pengusaha di DKI Jakarta	Konsultan properti Konsultan investasi Lembaga keuangan	Pengembangan Investor	Pengembang Investor

Sumber: Bappeda Jakarta Timur, 2002

3.8. Pola Penggunaan Lahan

Berdasarkan deskripsi di atas, secara spasial wilayah penelitian RDTRK SPBT seluas 539 ha kaitannya dengan pola pemanfaatan tanah dapat dikategorikan menjadi; (1) Wilayah yang bersifat urban yang dicirikan dengan daerah terbangun (Built up Area), dengan luas wilayah terbangun 224,16 ha atau 41,58% dari luas wilayah penelitian RDTRK SPBT seluas 539 ha; (2) Wilayah semu urban seluas 188,90 ha atau 35,04% dari luas wilayah penelitian RDTRK SPBT, memperlihatkan penggunaan terdiri dari perumahan yang masih menyatu dengan kegiatan pertanian/lahan pekarang; (3) Wilayah non urban seluas 107,06 ha atau 19,87% luas wilayah penelitian RDTRK SPBT, menunjukkan pola penggunaan lahan yang masih bersifat campuran dan didominasi oleh kegiatan pertanian/ tegalan/kebun. Wilayah ini dicirikan sebagai tempat pemukiman pedesaan. Dari ketiga kategori penggunaan lahan sebagaimana yang disebutkan (1 s/d 3) total keseluruhan luas lahan adalah 520,12 ha atau 96,49% dari luas wilayah penelitian RDTRK SPBT, merupakan daerah terbangun, sisanya terdapat 18,88 ha atau 3,51% merupakan Open Space (Ruang Terbuka) yang terdiri dari Hutan, lapangan Olah Raga dan Pemakaman Umum. Pengertian Area terbangun diartikan sebagai pemukiman dan non pemukiman yang merupakan unsur-unsur buatan manusia.

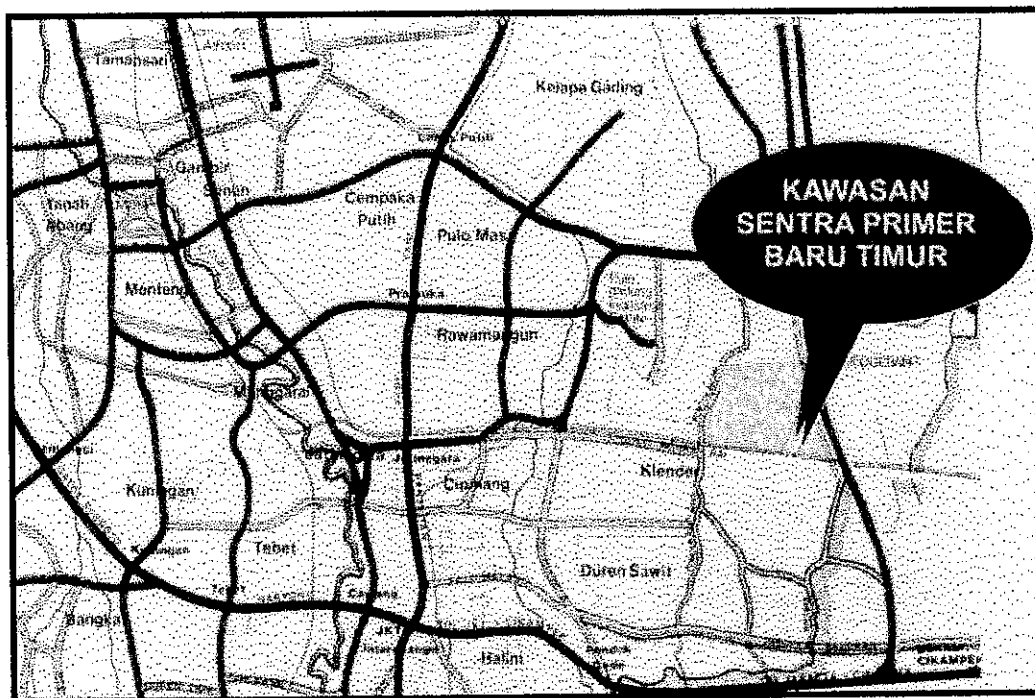
3.8.1. Karakteristik Kawasan Sentra Primer Baru Timur

Kawasan SPBT yang akan dikembangkan sebagai pusat pelayanan pemerintahan, jasa dan perdagangan terletak di wilayah Kecamatan Cakung Kotamadya Jakarta Timur, sedangkan wilayah pengembangan kawasan SPBT ini berlokasi tepatnya terletak di Kelurahan Penggilingan dan Kelurahan Pulogebang yang kedua kelurahan tersebut berada di bagian barat dan timur wilayah pengembangan (RT/RW DKI Jakarta tahun 1995-2010). Kawasan SPBT mempunyai letak yang sangat strategis yaitu terletak dipersimpangan jalan

kereta api Jakarta-Cikampek. Kawasan ini juga ditunjang oleh adanya pembangunan jalan lingkar luar selain itu kawasan SPBT merupakan komponen utama di dalam pembentukan sumbu timur dan barat Kota Jakarta.

Adapun batas-batas Kawasan SPBT yaitu berbatasan dengan Kecamatan Bekasi Barat Kotamadya Bekasi dan berbatasan dengan Talan Tol Cikunir yang merupakan salah satu akses masuk dan keluar kawasan. Untuk sisi sebelah selatan kawasan ini berbatasan dengan Kecamatan Jatinegara dan sebagian besar pada daerah perbatasan bagian selatan tersebut merupakan kawasan permukiman seperti: Perumahan Bumi Malaka dan Rumah Susun Klender.

Untuk lebih memperjelas uraian tentang lokasi Sentra Primer Baru timur (SPBT), maka dapat dilihat pada Gambar 3.2. berikut ini:



GAMBAR 3.2.
LOKASI SENTRA PRIMER BARU TIMUR

3.8.2. Sistem Pusat Pengembangan (Sentra-sentra)

Kondisi sistem Pusat Pengembangan Sentra-Sentra di DKI Jakarta berdasarkan RTRW DKI Tahun 1995-2010 adalah sebagai berikut:

- Sentra Primer (SP) Baru Barat (Kembangan) dan Sentra primer Baru Timur (Pulogebug) belum terwujud sepenuhnya yang disebabkan karena lamanya masa pembangunan jaringan jalan lingkaran luar yang mendukung dua Sentra Primer tersebut.
- Beberapa Sentra Sekunder mengarah menjadi Sentra Primer seperti Blok M
- Beberapa lokasi yang ditetapkan sebagai Sentra Primer ternyata belum dapat berkembang seperti Sentra primer Tanjung Priok dan Sentra Primer Manggarai.

Untuk menunjang keberhasilan arah pengembangan kearah barat dan timur tersebut diwujudkan dengan menjadikan Jakarta sebagai Kota Jasa sejak tahun 1987 yaitu melalui pembangunan jalan-jalan arteri sekunder barat-timur. Secara ekonomi Jakarta telah mengarah ke *service city* hal tersebut dapat dicermati dari indikator peranan sektor tersier (perdagangan dan jasa) baik dalam pembentukan Produk Domestik Bruto maupun dalam penyerapan tenaga kerja.

Sentra Primer di Jakarta terdiri dari 6 sentra lama dan 2 Sentra primer Baru, pembaharuan strategi pengembangan Sentra Primer Baru Barat dan Timur berdasarkan acuan sebagai berikut:

- Instruksi Kepala Dinas Tata Kota DKI Jakarta No 26/Instr/DTK/VI/96 (Pemakaian standar perencanaan kebutuhan sarana perencanaan) tentang standar kebutuhan sarana penunjang untuk pembangunan pada peruntukan karya pemerintah, jasa/komersial/perkantoran, fasum dan industri/ pergudangan yang berdasarkan luas dan jumlah penduduk yang ada.

- Instruksi Gubernur No. 329 tahun 1991 (pemberian Insentif bagi pembangunan rusun/flat di DKI) tentang insentif untuk pembangunan rusun/flat di Sentra Primer maksimal 24 lantai dengan KDB 55 % dan KLB 3,5 %.
- SK Gubernur No 475/1993 (Peningkatan intensitas pembangunan di DKI tentang pengaturan antar KLB, KB, hubungan antara jarak bebas KDB, KLB dan KB.

3.8.3. Penggunaan Lahan

Sebagian besar kawasan SPBT masih berupa lahan kosong yang sebagian besar tanahnya telah dikuasai oleh Perumnas. Lokasi kawasan SPBT pada musim penghujan merupakan daerah genangan air. Pada musim kemarau lahan di kawasan ini digunakan oleh masyarakat sekitar untuk dijadikan lahan pertanian berupa sawah dan kebun sayuran (Lahan Tidur) serta dijadikan sebagai lapangan olahraga. Adapun pemanfaatan lahan pada kawasan SPBT adalah sebagai berikut:

- **Pemerintahan**

Pemanfaatan lahan untuk perkantoran tertata dengan baik dan kawasan ini merupakan embrio bagi pengembangan kawasan SPBT.

- **Permukiman**

Kondisi permukiman eksisting yang ada di Kawasan SPBT terletak pada koridor utama jalan Penggilingan dan Jalan SPBT. Sebagian besar permukiman yang ada bisa dikatakan sangat kumuh dan tidak teratur dengan kondisi bangunan semi permanen, kondisi prasarana seperti jalan permukiman berupa jalan/gang berupa jalan tanah.

- **Perdagangan dan Jasa**

Kegiatan jasa yang berkembang di kawasan ini terletak di Jalan Penggilingan, sedangkan kegiatan perdagangan terletak di sepanjang jalan lokal adapun jenis

perdagangan yang terdapat di kawasan ini berupa kios-kios dan warung makan dengan kondisi bangunan semi permanen.

- Pertanian

Pemanfaatan lahan yang digunakan untuk aktivitas pertanian di kawasan ini berupa sawah dan kebun sayur.

- Fasilitas Umum dan Sosial

Rencana pengembangan Kampus Gunadarma yang pembebasannya masih dalam proses dengan luas 11.710 m² dan adanya rencana pengembangan Perguruan Islam Al-Azar seluas 12.000 m²

Adapun penggunaan lahan di Kecamatan Jakarta Timur dapat dilihat dari tabel dibawah ini. Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa luas lahan keseluruhan di Jakarta Timur sebesar 18.773 Ha yang pemanfaatannya pada tahun 2001 adalah sebagai berikut: untuk perumahan seluas 13.445,22 Ha, industri seluas 1.233,38 Ha, perkantoran dan pergudangan 1.473,68 Ha, taman 277,84 Ha dan yang dipergunakan untuk lain-lainnya.

TABEL III. 3
LUAS TANAH DAN PENGGUNAANNYA TAHUN 2001

Kotamadya	Perumahan (Ha)	Industri (Ha)	Perkantoran & Pergudangan (Ha)	Taman (Ha)	Lainnya (Ha)	Luas (Ha)
Jakarta Selatan	10.431,35	236,08	1.568,05	179,24	2.158,26	14.573
Jakarta Timur	13.445,22	1.233,38	1.473,68	277,84	2.342,87	18.773
Jakarta Pusat	3.097,69	54,13	971,41	138,91	527,85	4.790
Jakarta Barat	8.559,27	495,77	1.451,98	127,41	1.980,55	12.615
Jakarta Utara	8.147,13	1.714,13	1.436,91	463,57	3.639,25	15.401
Jumlah Total	43.475,09	3.228,21	7.898,54	1.270,11	10.280,02	66.152
2000	41.331	4.988,53	6.812,75	1.314,23	11.705,17	66.152,00
1999	43.230,00	3.970,00	6.955,00	1.328,00	10.669,00	66.152,00
1998	43.448,71	4.256,75	6.898,30	1.303,10	10.205,14	66.152,00
1997	44.454,14	3.393,60	7.455,33	1.435,50	9.413,43	66.152,00
1996	44.566,60	3.261,30	7.124,57	1.296,58	9.902,95	66.152,00

Sumber: BPS Propinsi DKI Jakarta, Tahun 2001

Lokasi kawasan SPBT berada di Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung Kotamadya Jakarta Timur. Luas 94.44 Ha. Dengan luas masing-masing kepemilikan lahan yang dimiliki oleh PT Perumnas seluas 44.16 Ha sedangkan yang dimiliki oleh masyarakat seluas 54.24 Ha (RUTR DKI Jakarta tahun 1985-2010).

3.8.4. Sistem Transportasi dan Air Bersih Sentra Primer Baru Timur

3.8.4.1. Sistem Transportasi

Sistem transportasi regional yang terdapat di wilayah SPBT relative cukup memadai yaitu dengan adanya stasiun regional kereta api dan jaringan jalan tol, adapun profil system jaringan jalan yang terdapat di SPBT adalah sebagai berikut:

- Jalan arteri skender (jalan SPBT) dengan row 50 m dilengkapi dengan pemisah jalan selebar 17 m berupa boulevard dan jalur pedestrian selebar 1 m yang terletak di sepanjang kiri dan kanan jalan.
- Jalan kolektor sekunder menuju perumahan Eramas 2000 dengan row 24 m yang dilengkapi dengan jalur pedestrian selebar 1 m yang terletak di sisi jalan.
- Jalan penggilingan sebagai akses ke kawasan dari arah barat dengan row 12 m.
- Jalan lingkungan dengan row 12 m dilengkapi dengan jalur pedestrian selebar 1 m.

Akses menuju dan dari kawasan SPBT sebelah barat melalui jalan penggilingan sedangkan sebelah timur melalui jalan tol lingkar luar. Volume kendaraan yang melalui kawasan SPBT relatif rendah dan didominasi oleh kendaraan pegawai Kantor Walikota Jakarta Timur, sedangkan kondisi jalan di wilayah studi masih cukup baik, tetapi jaringan jalan yang ada masih terbatas dan jalur pedestrian yang diperuntukkan bagi pejalan kaki masih perlu didesain kembali.

Volume kendaraan yang melauai kawasan SPBT melalui jalan penggilingan pada jam-jam tertentu sangat padat yang mengakibatkan timbulnya kemacetan lalu-lintas. Simpul kemacetan yang terjadi antara lain di Jalan Penggilingan, Jalan I Gusti Ngurah Rai dan pada jalur lintasan kereta api yang disebabkan oleh daya tampung jalan yang kurang memadai dan tidak disiplinnya kendaraan angkutan umum. Kondisi jalan yang ada pada wilayah SPBT menggunakan *coneblok* terutama yang terlihat pada jalan masuk utama menuju Perumahan Era Mas 2000 dan Kantor Walikotamadya Jakarta Timur sedangkan kondisi jalan yang terdapat di SPBT berupa perkerasan dan jalan tanah. Untuk sarana angkutan umum di kawasan SPBT ditunjang oleh dengan beberapa sarana seperti tersedianya empat buah tempat pemberhentian (*shelter/halte*) kendaraan umum, yang penempatannya terbagi atas dua buah sarana masing-masing lajur jalan. Pengembangan sistem transportasi yang ada pada wilayah SPBT diarahkan sebagai berikut:

- Pengembangan jaringan jalan disesuaikan dengan arah perkembangan kota, antara lain jaringan penunjang perkembangan Sentra Primer Baru Timur dan jaringan yang melayani pusat-pusat kegiatan lainnya.
- Pembangunan jalan-jalan arteri serta peningkatan jalan-jalan kolektor dan lingkungan yang merupakan jalan alternative dalam mengurangi beban lalu-lintas jalan utama.
- Pembangunan jalan baru diprioritaskan pada ruas-ruas jalan yang akan menghubungkan jalan-jalan kolektor yang sudah terbangun.
- Pembangunan fasilitas yang memadai (jalur pedestrian) bagi pejalan kaki.
- Pembangunan sarana dan prasarana penunjang terminal Kampung Rambutan.
- Pembangunan terminal Pulogebang yang disertai dengan sarana dan prasarana penunjangnya.
- Peningkatan pelayanan system angkutan umum kereta api yang meliputi;

- a. Peningkatan integrasi antar sistem jaringan kereta api dalam kota dengan terminal antar kota agar diperoleh jaringan pelayanan yang menerus.
- b. Pelaksanaan koordinasi dengan instansi terkait naik di tingkat Pemerintah Pusat maupun pemda Kotamadya Bekasi dan Kabupaten Bogor agar diperoleh jaringan system transportasi yang berkesinambungan.

3.8.4.2. Sumber Air dan Air Bersih

Menurut RTRW DKI Jakarta Tahun 1995-2010 pengembangan penyediaan air bersih diarahkan sebagai berikut:

- Pengembangan dan peningkatan fungsi Kanal Tarum Barat sebagai saluran sumber air baku bersih yang utama untuk DKI Jakarta.
- Penambahan kapasitas instalasi pengolahan air bersih di Buaran dari 5000 L/dtk menjadi 10000 L/dtk serta pembuatan IPA baru di Kelurahan Pondok Rangun Kecamatan Cipayung dengan kapasitas 5000 L/dtk.
- Penambahan hidran dan terminal air pada lokasi permukiman padat penduduk yang belum terlayani.terjangkau oleh PDAM.
- Pembangunan sumur-sumur resapan dan pengendalian pemanfaatan sumur dalam serta refungsionalisasi waduk dan sumber-sumber air yang ada.

3.9. Potensi Kawasan di Wilayah Jakarta Timur

□ Aksesibilitas

Wilayah Jakarta Timur merupakan wilayah yang mempunyai akses cukup tinggi baik berupa jaringan jalan maupun kereta api. Hal tersebut dikarenakan wilayah ini merupakan pintu gerbang masuk ibukota dari arah utara Pulau Jawa. Jaringan jalan yang mendukung akses ke wilayah ini meliputi Jalan Raya Bekasi dan Jalan Raya Bogor,

sedangkan jalan tol yang ada menghubungkan wilayah Bekasi serta wilayah Bogor. Di samping jalan-jalan tersebut dalam arahan rencana system jaringan jalan di Kota Jakarta pada wilayah ini juga terdapat jalan tembus yang menghubungkan koridor timur dengan barat dan pusat yaitu Jalan Casablanca, selain rencana tersebut juga akan diadakan sistem angkutan umum yang melintasi Jatinegara, Cakung di wilayah Jakarta dan Bekasi.

❑ Nilai dan Hirarki Lokasi

Sesuai arahan rencana kota wilayah Jakarta Timur mempunyai dua sentra yang diharapkan mampu untuk menarik perkembangan wilayahnya yaitu Sentra baru Timur yang berada di Kecamatan Cakung dan Sentra Lama (Jatinegara) di Kecamatan Jatinegara. Sentra lama mempunyai tingkat pelayanan yang tidak hanya pada terbatas pada kota melainkan juga wilayah (regional) dan merupakan pusat pelayanan yang telah ada sejak lama dikenal. Hal tersebut akan membawa pengaruh kepada wilayah sekitarnya dan merupakan orientasi bagi wilayah yang ada disekitarnya.

3.10. Gambaran Umum Kecamatan Cakung

3.10.1. Karakteristik Fisik Dasar

Kecamatan Cakung mempunyai letak sebagai berikut $106^{\circ} 49' 35''$ BT dan $6^{\circ} 10' 37''$ luas wilayah kecamatan ini sebesar 4247 Ha dan secara geografis wilayah ini mempunyai batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Kecamatan Cilincing Kotamadya Jakarta Utara
Sebelah Timur	: Kecamatan Bekasi Utara Kotamadya Bekasi
Sebelah Selatan	: Kecamatan Pulo Gadung Kotamadya Jakarta Timur
Sebelah Barat	: Kecamatan Duren Sawit Kotamadya Jakarta Timur

Luas wilayah keseluruhan Kecamatan Cakung yaitu seluas 4247 Ha yang diperinci per kelurahan yang dapat dilihat pada Tabel III.4 di bawah ini:

TABEL III. 4
LUAS KECAMATAN CAKUNG

No	Nama Kelurahan	Luas Wilayah (Ha)
1	Jatinegara	660
2	Penggilingan	448
3	Pulo Gebang	686
4	Ujung Menteng	443
5	Cakung Timur	981
6	Cakung Barat	619
7	Rawa Terate	410
Jumlah		4.247

Sumber: Data Monografi Tahun, 2001

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa Kecamatan Cakung mempunyai tujuh kelurahan yang meliputi: Kelurahan Jatinegara, Penggilingan, Pulo Gebang, Ujung Menteng, Cakung Timur, Cakung Barat dan Rawa Terate. Dari ke tujuh kelurahan tersebut Kelurahan Cakung Timur mempunyai luas yang paling besar yaitu sebesar 981 Ha.

Keadaan topografi wilayah Kecamatan Cakung mempunyai kemiringan lahan antara 0-2% atau dengan kata lain kondisi topografi yang ada di Kecamatan cakung ini bisa dikatakan datar.

Peta wilayah administrasi dan peta keadaan topografi Kecamatan Cakung dapat dilihat pada Gambar 3.3. dan Gambar 3.4.



MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO











TESIS

Peran Badan Pengelola Kawasan SPBT
Terhadap Perkembangan Kota
Jakarta Timur

PETA

WILAYAH ADMINISTRASI
KECAMATAN CAKUNG - JAKARTA TIMUR

Legenda :

-  : Jalan
-  : Sungai
-  : Batas Propinsi
-  : Batas Kecamatan
-  : Batas Kelurahan
-  : Kelurahan Penggilingan
-  : Kelurahan Cakung Timur
-  : Kelurahan Cakung Barat
-  : Kelurahan Jatinegara
-  : Kelurahan Ujung Menteng



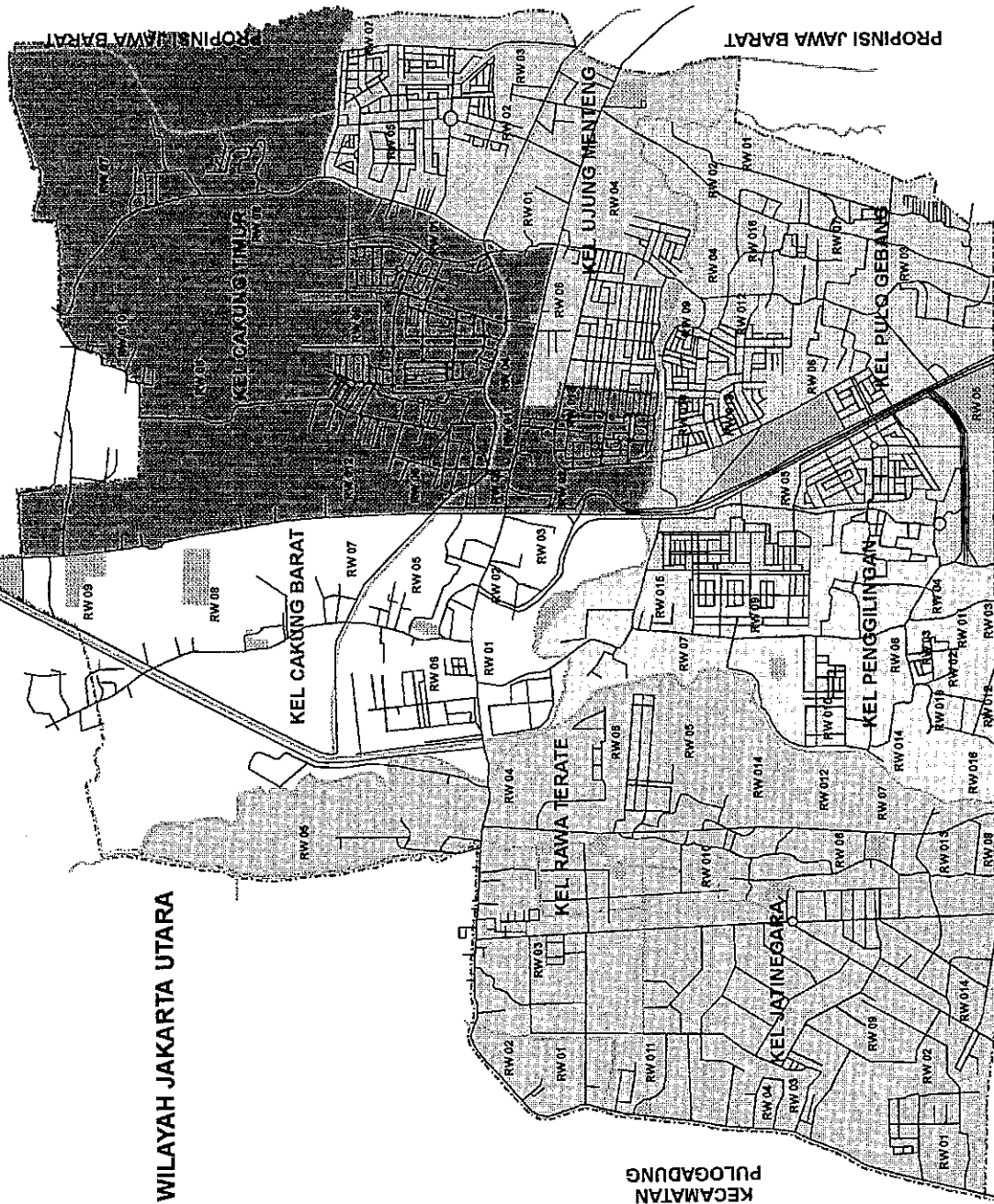
SKALA PETA



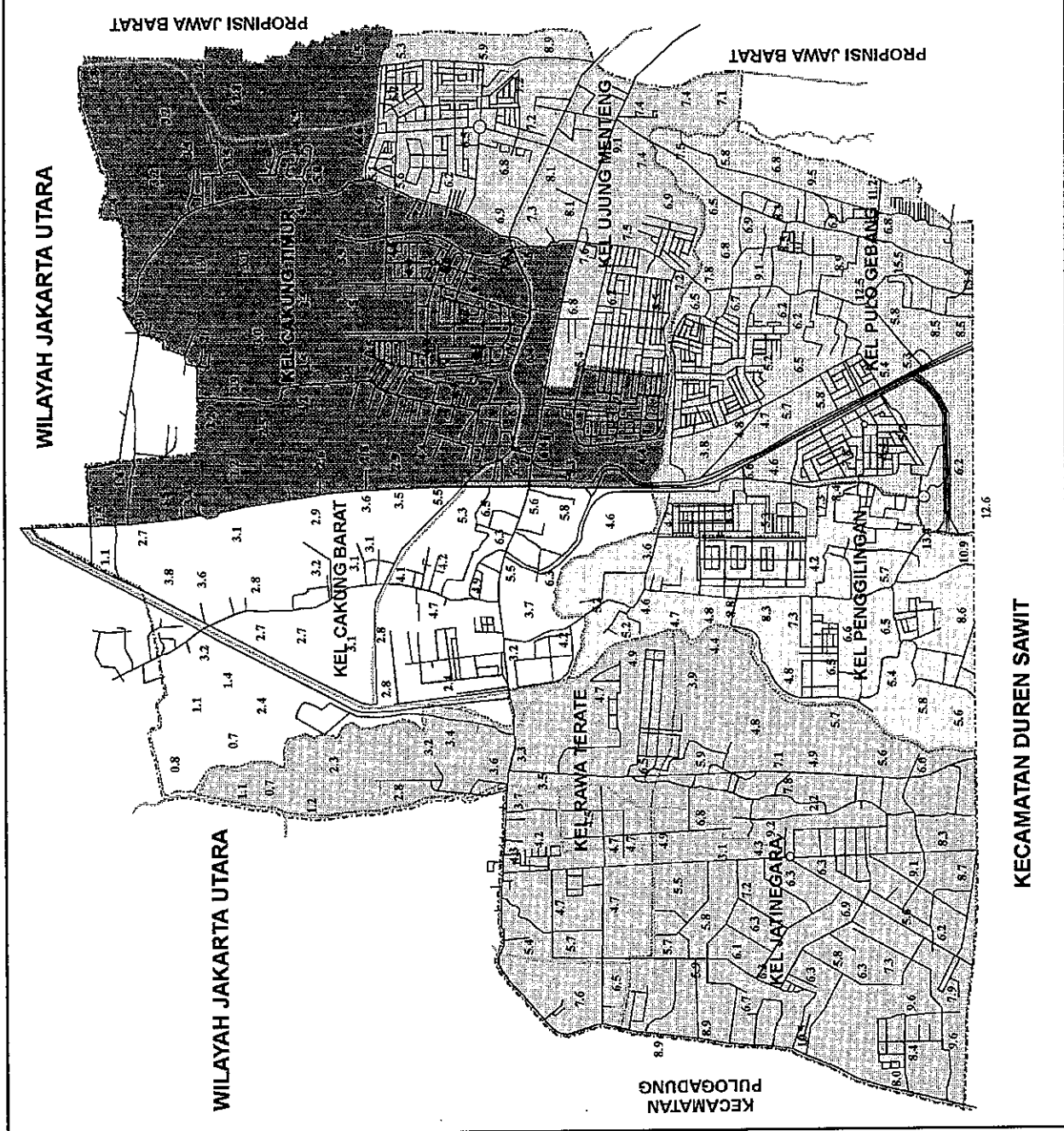
SUMBER
SUKU DINAS PEMETAAN DAN
PENGUKURAN TANAH
KOTA MADYA JAKARTA TIMUR


GAMBAR 3.3.

WILAYAH JAKARTA UTARA



KECAMATAN DUREN SAWIT





MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO










TESIS


Peran Badan Pengelola Kawasan SPBT
 Terhadap Perkembangan Kota Jakarta Timur

PETA

**KEADAAN TOPOGRAFI
 KECAMATAN CAKUNG**


Legenda :

	: Jalan
	: Sungai
	: Batas Propinsi
	: Batas Kecamatan
	: Batas Kelurahan
	: Kelurahan Penggilingan
	: Kelurahan Cakung Timur
	: Kelurahan Cakung Barat
	: Kelurahan Jatinegara, Rawa Terate, Ujung Menteng



UTARA

SKALA PETA



0 200 400 600

SUMBER
 SUKU DINAS PEMETAAN DAN
 PENGUKURAN TANAH
 KOTA MADYA JAKARTA TIMUR

GAMBAR 3.4.

Prosentase penggunaan lahan antara lahan terbangun dengan lahan yang non-terbangun yang ada di kecamatan ini dapat dilihat pada tabel berikut ini.

TABEL III. 5
PROSENTASE PENGGUNAAN LAHAN
DI KECAMATAN CAKUNG TAHUN 2002

No.	Kelurahan	Luas (Ha)	Penggunaan Lahan Tahun 2002	
			Terbangun (%)	Belum(%)
1	Jatinegara	660	95	5
2	Penggilingan	448	90	10
3	Pulo Gebang	686	80	20
4	Ujung Menteng	443	70	30
5	Cakung Timur	981	60	40
6	Cakung Barat	619	75	25
7	Rawa Terate	410	92	7

Sumber: BPN, Tahun 2001

TABEL III. 6
LUAS LAHAN TERBANGUN DAN BELUM TERBANGUN (HA)
DI KECAMATAN CAKUNG TAHUN 2002

No.	Kelurahan	Luas	Tahun 1993		Tahun 2002	
			Terbangun	Blm Terbangun	Terbangun	Blm Terbangun
1	Jatinegara	660	411,82	248,18	434,7	225,3
2	Penggilingan	448	278,67	169,33	295,06	152,94
3	Pulo Gebang	686	338,895	347,105	451,86	234,14
4	Ujung Menteng	443	166,74	276,28	291,80	151,2
5	Cakung Timur	981	430,79	551	646,18	334,82
6	Cakung Barat	619	326,144	292,856	407,68	211,32
7	Rawa Terate	410	255,38	154,62	270,06	132,94

Sumber: BPN, Tahun 2001

Data kepadatan penduduk ini dapat dilihat dari banyaknya jumlah penduduk dan besarnya luas wilayah di wilayah studi. Data dapat dilihat pada berikut ini:

TABEL III. 7
KEPADATAN PENDUDUK PER KELURAHAN

No	Kelurahan	JmlPenduduk (Jiwa)	Luas (Ha)	Kapadatan (Jiwa/Ha)	Jenis Kapadatan
1	Jatinegara	38314	660	58	Tinggi
2	Penggilingan	42907	448	96	Tinggi
3	Pulo Gebang	44259	686	65	Tinggi
4	Ujung Menteng	13486	443	30	Rendah
5	Cakung Timur	24828	981	25	Rendah
6	Cakung Barat	27201	619	44	Sedang
7	Rawa Terate	15721	410	38	Sedang

Sumber: Data Monografi, Tahun 2001

Dari data monografi tahun 2001 tersebut diatas kelurahan yang mempunyai kepadatan tertinggi terdapat di Kelurahan Penggilingan yaitu sebesar 95,77 Jiwa/Ha yang termasuk kedalam kategori dengan kepadatan sedang. Adapun kategori yang digunakan untuk menentukan jenis kepadatan adalah sebagai berikut:

<p>Kepadatan rendah : < 35 jiwa/ Ha</p> <p>Kepadatan sedang : 35-55 jiwa/ Ha</p> <p>Kepadatan tinggi : >55 jiwa/ Ha</p>

1. Struktur Penduduk Menurut Banyaknya Kepala Keluarga, RT dan RW

Dari struktur penduduk menurut klasifikasi diatas akan diketahui berapa banyaknya kepala keluarga yang ada di Kecamatan Cakung dan jumlah RT beserta RW nya. Adapun struktur penduduk menurut banyaknya kepala keluarga yang ada, jumlah RT dan jumlah RW nya adalah sebagai berikut:

TABEL III. 8
JUMLAH KEPALA KELUARGA PER KELURAHAN

No.	Kelurahan	Kepala Keluarga	RW	RT
1	Jatinegara	18.731	14	158
2	Penggilingan	6.699	16	206
3	Pulo Gebang	11.638	16	175
4	Ujung Menteng	4.865	8	97
5	Cakung Timur	5.633	13	133
6	Cakung Barat	8.269	9	89
7	Rawa Terate	3.561	6	59
Jumlah		59.396	82	917

Sumber: Data Monografi, Tahun 2000

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa Kelurahan Jatinegara mempunyai jumlah kepala keluarga paling banyak dibandingkan dengan kelurahan yang lain di Kecamatan Cakung yaitu sebanyak 18.731 kepala keluarga. Untuk kelurahan yang mempunyai jumlah RW terbanyak adalah Kelurahan Penggilingan dengan 16 RW yang mempunyai 206 RT diikuti oleh Kelurahan Pulo Gebang dengan 16 RW yang mempunyai 175 RT. Sedangkan jumlah keseluruhan RW di Kecamatan ini adalah sebanyak 82 RW yang mempunyai 917 RT dan jumlah kepala keluarga keseluruhan yaitu sebanyak 59.396.

2. Struktur Penduduk Menurut Kelahiran, Kematian Serta Datang dan Pindah.

Struktur penduduk menurut kelahiran, kematian serta pindah dan datang di Kecamatan Cakung dapat dilihat pada tabel berikut ini:

TABEL III. 9
JUMLAH PENDUDUK MENURUT KELAHIRAN, DATANG, PERGI
KECAMATAN CAKUNG

No	Kelurahan	Lahir		Mati		Datang		Pindah	
		L	P	L	P	D	L	D	L
1	Jatinegara	99	124	40	17	275	184	161	119
2	Penggilingan	216	145	95	55	540	423	246	187
3	Pulo Gebang	102	56		36	605	521	197	136
4	Ujung Menteng	37	35	25	8	85	62	51	45
5	Cakung Timur	64	58	32	26	201	181	125	97
6	Cakung Barat	40	27	9	16	128	100	87	81
7	Rawa Terate	46	42	11	7	66	53	150	105
Jumlah		604	487	212	165	1.800	1.524	1.017	770

D : Dalam DKI Jakarta

L : Luar DKI Jakarta

Sumber: Data Monografi, Tahun 2001

Penduduk di wilayah Kecamatan Cakung mempunyai berbagai jenis mata pencaharian. Berikut adalah data mengenai jenis mata pencaharian dan jumlah penduduk yang bekerja di wilayah studi yang dirinci per kelurahan.

TABEL III. 10
JUMLAH PENDUDUK MENURUT MATA PENCAHARIAN
PER KELURAHAN DI KECAMATAN CAKUNG TAHUN 2001

No	Kelurahan	Jumlah Penduduk	Angkatan Kerja	Pekerjaan					Jumlah
				Industri	Perdagangan	Jasa	Pemerintahan	Lainnya	
1	Jatinegara	38655	16933	4002	1351	3005	1826	6749	16933
2	Penggilingan	42350	10350	1919	2419	2102	1901	2312	10350
3	Pulo Gebang	43605	12037	2018	3451	3246	2633	689	12037
4	Ujung Menteng	13397	4807	805	831	735	1384	1502	4807
5	Cakung Timur	24587	6415	839	1107	1625	1396	1448	6415
6	Cakung Barat	271154	9457	1719	2687	2469	819	1763	9457
7	Rawa Terate	15632	3769	2301	282	823	108	255	3769
Jumlah		205384	63768	13603	12128	14005	14990	9795	63768

Sumber: Data Monografi, Tahun 2001

Berdasarkan data monografi diatas dapat diketahui jumlah angkatan kerja yang terdapat di Kecamatan Cakung sebesar 63768 jiwa dan sebagian besar angkatan kerja tersebut bermata pencaharian sebagai pegawai pemerintahan yaitu sebesar 14990 jiwa kemudian disusul oleh penduduk yang bermatapencarian di Jasa yang menunjukkan angka sebesar 14005 jiwa kemudian oleh penduduk yang bermata pencaharian di Industri yang besarnya 13603 jiwa. Selain ketiga lapangan pekerjaan tersebut diatas penduduk kecamatan ini juga ada yang bekerja di perdagangan yang menunjukkan angka sebesar 12128 jiwa dan pekerjaan lain-lain sebesar 9795 jiwa penduduk.

3.10.2. Potensi dan Permasalahan Pengembangan Kecamatan Cakung

Hasil identifikasi terhadap kondisi wilayah Kecamatan Cakung menunjukkan bahwa wilayah ini mempunyai prospek pengembangan yang cukup baik, ditinjau dari konteks pengembangan wilayah kecamatan maupun dalam konstelansi pengembangan wilayah yang lebih luas (wilayah Jakarta Timur, wilayah DKI Jakarta dan wilayah Botabek).

Wilayah Kecamatan Cakung sebagaimana wilayah DKI Jakarta lainnya merupakan wilayah dengan topografi datar sehingga sangat memudahkan pengembangan berbagai kegiatan dan praktis tidak diperlukan kegiatan *cut and fill* yang berarti. Disamping itu jenis tanah dan daya dukung lahannya juga tidak memberikan hambatan yang berarti untuk pengembangan kegiatan-kegiatan yang berorientasi kepada kegiatan perkotaan. Kondisi fisik dasar tersebut tentunya sangat mendukung pengembangan kegiatan-kegiatan perkotaan yang diperlukan.

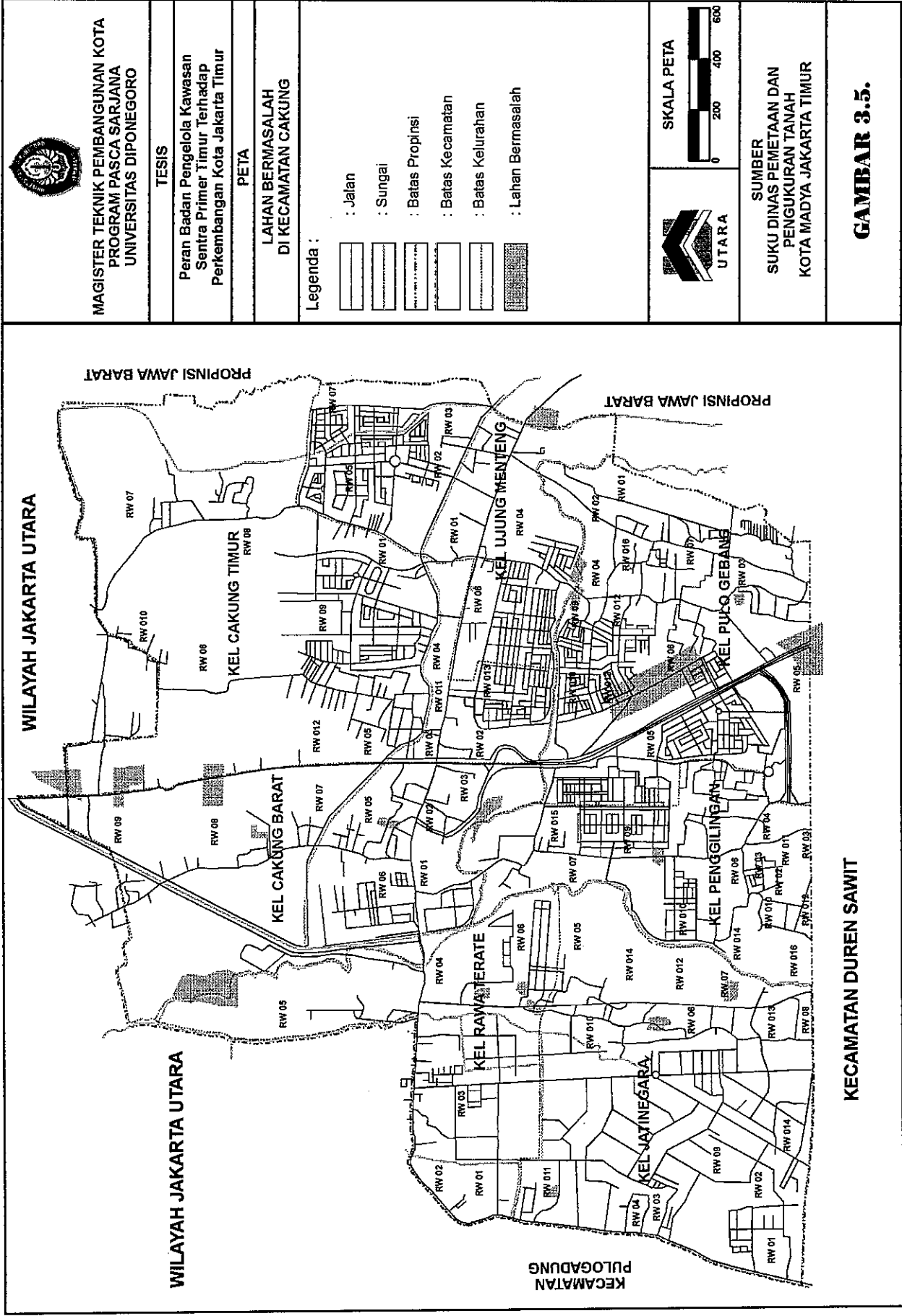
Dominasi penggunaan lahan untuk perumahan juga masih sangat memungkinkan untuk diubah sehingga menghasilkan komposisi penggunaan lahan yang masih professional. Metode yang umum digunakan di daerah perkotaan adalah dengan pengembangan rumah secara vertikal dimana daya tampung kawasan dapat dipertahankan ataupun ditingkatkan. Ditinjau dari aspek penggunaan lahan dapat disimpulkan bahwa wilayah Kecamatan Cakung mempunyai potensi pengembangan yang cukup baik terutama untuk pengembangan kegiatan perumahan/permukiman serta perdagangan dan jasa.

Secara umum perkembangan jumlah penduduk wilayah Kecamatan Cakung dalam enam tahun terakhir (1990-1995) tergolong cukup tinggi yaitu rata-rata 2,51 % pertahunnya apabila dibandingkan dengan pertumbuhan penduduk DKI Jakarta yaitu sebesar 1,23% untuk tahun yang sama. Namun kecenderungan tingkat pertumbuhan tersebut memperlihatkan penurunan dari tahun ke tahun. Dengan kecenderungan perkembangan jumlah penduduk tersebut dapat dikatakan bahwa kebijaksanaan pemerintah untuk menahan laju pertumbuhan penduduk dapat direalisasikan di Kec Cakung ini dan dapat dilihat dalam konteks pengembangan wilayah, kondisi tersebut sangat menguntungkan oleh karena keinginan untuk meningkatkan dan mengidentifikasi pengembangan yang telah ada menjadi lebih terbuka. Di samping itu dengan tingkat perkembangan penduduk yang rendah tersebut beban wilayah untuk menampung penduduk dapat dijaga dan dikendalikan, serta penurunan kondisi lingkungan dapat dicegah.

Bertolak belakang dengan kecenderungan pertumbuhan penduduk, perkembangan aktivitas sosial-ekonomi yang terjadi di wilayah Kecamatan Cakung memperlihatkan kecenderungan meningkat yang cukup tinggi. Kondisi tersebut tergambar dari

perubahan/pergeseran penggunaan lahan keperuntukan yang mencerminkan intensitas aktivitas manusia pada lahan tersebut cukup tinggi seperti halnya peruntukan bagi perumahan, perdagangan dan jasa ataupun prasarana transportasi. Disamping itu volume lalu lintas yang terus meningkat di wilayah ini dapat dijadikan indikasi bahwa aktivitas sosial ekonomi berkembang cukup pesat. Hal tersebut makin terlihat semenjang berfungsinya Jalan Tol Cakung-Cilincing, dari gambaran tersebut memperlihatkan beberapa indikasi dan parameter diatas dapat disimpulkan bahwa wilayah Kecamatan Cakung mempunyai potensi pengembangan yang cukup baik dan dari adanya potensi pada wilayah tersebut harus dapat dimanfaatkan secara optimal dalam bentuk suatu rencana tata ruang yang memungkinkan potensi tersebut berkembang secara optimal pula.

Untuk lebih memperjelas uraian di atas, maka gambaran tentang permasalahan lahan di Kecamatan Cakung dapat dilihat pada Peta di Gambar 3.5.



BAB IV

ANALISIS PERAN BADAN PENGELOLA SPBT TERHADAP PERKEMBANGAN KOTA JAKARTA TIMUR

Peran Badan Pengelola terhadap perkembangan kota SPBT di lihat dari keberhasilan Badan Pengelola yang dibagi menjadi beberapa analisis, yaitu analisis kondisi non fisik dan analisis kondisi fisik kawasan. Menurut *Catanese* kota berada dan geografis. Kondisi geografis yang relatif datar sehingga baik untuk melakukan segala kegiatan aktifitas.

Faktor non-fisik yang akan mempengaruhi perkembangan suatu kawasan, diantaranya adalah perkembangan penduduk yang terdiri dari jumlah pertambahan, kepadatan dan penyebaran penduduk. Penyebaran kepadatan penduduk dipengaruhi oleh empat (4) unsur geografis, yaitu lokasi, iklim, tanah dan air (Kartasapoetra, 1985 : 46). Sedangkan untuk aktivitas kota, terutama ditinjau pada kegiatan perekonomian. Perkembangan kegiatan perekonomian ditentukan oleh faktor-faktor baik yang berasal dari internal maupun eksternal, diantaranya tentang kesempatan kerja dan berusaha (tenaga kerja). Sedangkan faktor fisik kawasan dapat dilihat dari karakteristik guna lahan, perubahan tata guna lahan dan struktur tingkat pelayanan aktivitas ekonomi masyarakat.

4.1. Analisis Perkembangan Non Fisik Kawasan SPBT

Kawasan SPBT ini dikembangkan sejak tahun 1994 yang tepatnya terletak di Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan. Analisis ini digunakan untuk mengetahui kondisi non fisik dari kawasan SPBT sehingga dapat diketahui bagaimana peran/fungsi Badan Pengelola SPBT terhadap perkembangan kota Jakarta Timur dilihat

dari non fisik kawasan SPBT ini akan lebih menitikberatkan pada analisis perubahan struktur penduduk yang tinggal di wilayah sekitar lokasi pembangunan SPBT.

4.1.1. Struktur Penduduk

Penduduk turut menentukan dalam perkembangan suatu kawasan yang tercermin dalam kegiatan pembangunan dan berbagai aktivitas ekonomi. Analisis perubahan struktur penduduk terhadap pembangunan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) dapat dilihat dari dua kondisi keadaan penduduk, yaitu perubahan dan penyebaran jumlah penduduk sebelum dan setelah pembangunan Sentra Primer Baru Timur (SPBT).

4.1.1.1 Jumlah penduduk

Lokasi kawasan SPBT berada Kecamatan Cakung terdiri dari Kelurahan yaitu Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan. Kecamatan Cakung Tahun 2001 jumlah penduduk sebesar 206.716 jiwa, sementara itu Kelurahan Pulo Gebang pada tahun 1994 jumlah penduduk sebesar 41.540 jiwa, tahun 2001 jumlah penduduk adalah 44.259 jiwa. Laju pertumbuhan penduduk rata-rata tahun 1998/1999 sebesar 7,65% dan 1999/2000 sebesar 0,28 %. sedangkan laju pertumbuhannya yaitu tahun 2000/2001 adalah 3,5%. Sehingga dapat dikatakan bahwa pada tahun 2000/2001 mengalami peningkatan .

Kelurahan Penggilingan tahun 1994 jumlah penduduk sebesar 39.511 jiwa, tahun 2001 sebesar 42.907 jiwa. Laju pertumbuhan penduduk rata-rata tahun 1998/1999 yaitu sebesar 8,75% dan tahun 1999/2000 mengalami kenaikan, yaitu sebesar 2,05% dan tahun 2000/2001 sebesar 3,12% .

Perubahan jumlah penduduk pada Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan terjadi karena daya tarik daerah tersebut dan dari daya dorong daerah asal, seperti yang dikemukakan oleh Yunus (2001), salah satu faktor penarik bagi suatu kota

adalah kekuatan sentrifugal, yaitu kekuatan yang menyebabkan terjadinya pergerakan penduduk dan fungsi-fungsi kota dari bagian dalam suatu kota menuju ke bagian luar. Laju pertumbuhan penduduk rata-rata pada tahun 2000/2001 di Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan sangat tinggi, hal tersebut disebabkan karena adanya penambahan jumlah penduduk yang berasal dari penduduk pendatang dan faktor kelahiran yang sangat tinggi pada tahun 2000 (dapat dilihat pada tabel: Jumlah Kelahiran dan Kematian Serta Pindah dan Datang tahun 2000).

Adanya kelengkapan fasilitas dan sistem transportasi regional, yaitu adanya stasiun regional kereta api dan jaringan jalan tol (Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan) merupakan persimpangan jalan kereta api Jakarta-Cikampek jika dan jalan lingkar luar yang mana lokasi ini sangat strategis, merupakan daya tarik dari Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan sehingga para pendatang kebanyakan itu pindah ke kawasan SPBT karena selain dekat dengan tempat kerja. Kawasan ini mampu menarik penduduk untuk datang dan tinggal di kawasan tersebut.

Berdasarkan data kondisi fisik alam dari Kecamatan Cakung khususnya kawasan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) termasuk dalam daerah yang mempunyai topografi/ketinggian yang berkontur datar/landai yang sesuai untuk kawasan permukiman maupun perkantoran. Tingginya laju pertumbuhan penduduk tahun 2000/2001 di hampir semua kelurahan-kelurahan di Kecamatan Cakung, berasal dari pendatang karena daerah tersebut disebabkan karena adanya pengembangan pusat-pusat kegiatan baik pemerintahan, perdagangan dan jasa maupun rekreasi yang dilengkapi dengan akses sarana transportasi yang mudah,. Sehingga dapat dikatakan bahwa kondisi topografi di kawasan SPBT adalah datar dan baik untuk kawasan permukiman berkaitan dengan dipindahkannya aktivitas ekonomi terutama aktivitas perdagangan dan jasa, pusat pemerintahan, pusat perkantoran

dan pusat kegiatan rekreasi di Jakarta Timur, maka diproyeksikan jumlah penduduk di Kecamatan Cakung pada 10 tahun mendatang (2010) sebesar 227.562 jiwa, berarti 10 tahun mendatang jumlah penduduk sebesar 21.262 jiwa (10,31%). Menurut *Harris Ullman* pengembangan CBD baru dapat dikatakan sebagai pengembangan wilayah bertipekan *nucleus* jika berfungsi sebagai kutub pertumbuhan. Sehingga sekitar *nucleus* tersebut terjadi penambahan aktivitas dan pengelompokan tata guna lahan dengan perhitungan keuntungan ekonomis. Hal tersebut sesuai di Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan yang menjadi Sentra Primer Baru Timur untuk daerah Jakarta Timur sebagai pusat segala aktivitas di DKI Jakarta khususnya di Jakarta Timur.

Berdasarkan angka perubahan jumlah penduduk di Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan serta alasan dari perpindahan penduduk ke kawasan SPBT maka dapat dikatakan bahwa adanya pembangunan SPBT mampu menarik penduduk dari luar daerah ke Kecamatan Cakung untuk memanfaatkan peluang kerja yang ada. Sehingga dapat disimpulkan dari peran/fungsi Badan Pengelola Pembangunan SPBT telah berhasil dalam menambah jumlah penduduk di kawasan SPBT.

4.1.1.2 Penyebaran Kepadatan Penduduk

Menurut Dirjen Cipta Karya (1979), angka kepadatan penduduk mencerminkan rasio antara jumlah penduduk dan luas lahan. Tingkat kepadatan penduduk dapat dikategorikan menjadi tiga (3), yaitu :

1. Tingkat kepadatan tinggi : jumlah penduduk > 55 jiwa/Ha
2. Tingkat kepadatan sedang : jumlah penduduk antara 35 – 55 jiwa/Ha
3. Tingkat kepadatan rendah : jumlah penduduk < 35 jiwa/Ha

Tingkat kepadatan penduduk secara keseluruhan 3 tahun terakhir ini mengalami kenaikan, dari tahun 1998, tahun 1999 sampai tahun 2001 cenderung meningkat dari 11

jiwa/Ha menjadi sebesar 54 jiwa/Ha karena lokasinya cukup mendukung untuk permukiman ataupun tempat usaha, Kepadatan penduduk, Kecamatan Cakung, diproyeksi tahun 2001 sebesar 43 jiwa/Ha., sehingga, berdasarkan tabel kepadatan penduduk setelah adanya SPBT pada tahun 2001. Kepadatan tertinggi berada di Kelurahan Penggilingan sebesar 96 jiwa/Ha, sedangkan Kelurahan Pulo Gebang berada pada nomor dua dengan kepadatan sebesar 65 jiwa/Ha. sehingga kedua kelurahan tersebut digolongkan pada kepadatan penduduk yang tinggi.

Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan pada tahun 2000/2001 sebesar 3,5 %. mengalami laju pertumbuhan penduduk sangat tinggi, pada tahun 2001, konsentrasi penduduk kawasan SPBT secara umum tidak memiliki penyebaran yang merata. Kepadatan tertinggi di Kelurahan Penggilingan termasuk dalam katagori tinggi sedangkan jumlah kepadatan penduduk terendah terletak pada Kelurahan Cakung Timur sebesar 25 jiwa/Ha yang termasuk dalam katagori tingkat kepadatan rendah.

Untuk lebih jelasnya lihat tabel kepadatan penduduk. Faktor lingkungan iklim, kondisi fisik alam, seperti topografi, jenis tanah, ketersediaan sumber air, energi, sumber-sumber mineral dan sarana transportasi (Kartasaputra, 1985). Sedang menurut Koestoer (1997) ketersediaan fasilitas juga mempengaruhi kepadatan penduduk suatu perkotaan. Pola persebaran di Kecamatan Cakung khususnya Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan disebabkan karena ketersediaan dan kelengkapan fasilitas Hal tersebut yang menyebabkan penduduk memilih untuk tinggal di kawasan SPBT ini terutama pada Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan. Kepadatan penduduk diperoleh dari rasio jumlah penduduk dibanding dengan luas wilayah, jika jumlah penduduk lebih banyak tapi luas wilayah kelurahan sebesar tertentu maka angka kepadatan penduduknya rendah dan sebaliknya jika jumlah penduduk rendah tapi luas wilayahnya besar maka angka

kepadatan penduduk akan tinggi. Konsentrasi penduduk juga disebabkan luas wilayah tertentu tetapi dengan angka kepadatan penduduk yang rendah. Penduduk terdapat pada daerah yang mempunyai tingkat kelerengn datar atau landai.

Pembangunan SPBT oleh Badan Pengelola Pembangunan mampu meningkatkan kepadatan penduduk di Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan walaupun terjadi kesenjangan jumlah penduduk di kelurahan-kelurahan lainnya di Kecamatan Cakung.

4.2. Analisis Perkembangan Fisik Kawasan SPBT

Perubahan perkembangan kondisi fisik yang dimaksud dalam penelitian ini di kawasan SPBT adalah perubahan perkembangan kondisi fisik daerah setelah adanya pembangunan SPBT (tahun 1994). Pelaksanaan pembangunan SPBT ini dilakukan oleh Badan Pengelola Pembangunan SPBT yang keberhasilannya dilihat dari perubahan perkembangan kondisi fisik kawasan SPBT.

4.2.1. Analisis Pola Penggunaan Lahan

Pola guna lahan di suatu wilayah pada dasarnya menandakan keragaman dari aktivitas yang dilakukan masyarakat di wilayah tersebut. Setiap lahan yang digunakan dipengaruhi oleh jenis kegiatan, intensitas penggunaan dan hubungan antar guna lahan. Selain itu dalam penggunaan lahan juga dipengaruhi oleh kondisi fisik alam dari wilayah tersebut, seperti kondisi topografi, geografi, dan jenis tanah. Hal-hal itu yang menentukan jenis kegiatan yang ada pada suatu kawasan dan sesuai dengan standar yang telah ditentukan. Oleh karena itu dalam analisis pola penggunaan lahan akan lebih dirinci ke dalam beberapa analisis antara lain: analisis intensitas guna lahan dan analisis karakteristik jenis kegiatan.

4.2.1.1 Analisis Intensitas Guna Lahan dan Karakteristik Jenis Kegiatan

Pada tahun 1993 sebelum SPBT mulai dibangun Kecamatan Cakung ini sudah didominasi oleh lahan terbangun dengan rata-rata 66%. Analisis intensitas guna lahan yang digunakan berfungsi untuk mengetahui dan menjelaskan perubahan yang terjadi di Kecamatan Cakung khususnya daerah SPBT yang mulai dikembangkan pada tahun 1994. Proporsi peruntukan lahan terbangun, yaitu permukiman, industri, perkantoran, perdagangan dan jasa, kesehatan, jasa pemenuhan tempat tinggal, jasa pelayanan kebutuhan rekreasi dan jasa pelayanan yang lainnya. Kelurahan Jatinegara mempunyai luas terbangun terbesar dengan prosentase 90% dari luas lahan 660 Ha. Sedangkan Kelurahan Pulogebang prosentase lahan terbangun adalah 60% dengan luas lahan 686 Ha dan lahan terbangun Kelurahan Penggilingan sebesar 85% dari luas lahan 48 Ha.

Berdasarkan hasil penelitian di Kawasan Kecamatan Cakung pada tahun 2001 untuk lahan terbangun mengalami peningkatan (14,29%), sehingga rata-ratanya menjadi sebesar 80,29%. Pada kawasan SPBT (Kelurahan Pulogebang dan Kelurahan Penggilingan) peningkatan lahan terbangun sebesar 20% dan 5%. Peningkatan lahan terbangun di kawasan SPBT dikarenakan perubahan struktur ruang dalam penggunaan kawasan permukiman dan industri.

Berdasarkan pada tahun 2001 data kondisi fisik di Kecamatan Cakung maka penggunaan lahannya didominasi oleh permukiman dan industri. wilayah ini mempunyai topografi/kemiringan yang relatif datar/landai sehingga daerah ini cocok untuk kawasan permukiman dan industri, serta dengan jenis tanah latosol coklat tua kemerahan dengan ketebalan tanah antara 1-6 m (berstuktur) serta memiliki *kompresibilitas* rendah hingga

sedang dan permeabilitas yang relatif rendah sehingga kurang peka terhadap erosi. Jenis tanah ini juga memiliki tingkat erosi yang rendah, sehingga dapat dimanfaatkan sebagai lahan terbangun, sebagai penunjang pengembangan kawasan SPBT. Selain itu juga didukung dengan adanya perkembangan SPBT yang berada di Kecamatan Cakung khususnya Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan yang bertujuan menjadi pusat pemerintahan, pusat perkantoran, pusat perbelanjaan, dan pusat kegiatan rekreasi sehingga aktivitas-aktivitas yang ada mampu merubah struktur ruang di daerah SPBT. Perubahan struktur ruang ini terjadi dengan bertambah luasnya kawasan permukiman dan industri.

Pola guna lahan tahun 2001 pada Kelurahan Penggilingan adalah 50% untuk permukiman, 15% untuk persawahan, 10% industri dan 25% merupakan lahan kosong. Sedangkan pada Kelurahan Pulo Gebang, yaitu permukiman sebesar 60%, 15% untuk sawah, 15% merupakan tanah kosong dan 10% untuk ladang. Berdasarkan pada data diatas menunjukkan bahwa penggunaan lahan untuk permukiman rata-rata berada di Kelurahan Pulo Gebang, Penggilingan dan Cakung Timur, sedangkan industri berada pada Kelurahan Rawa Terate dan Kelurahan Cakung Timur. Sebaran guna lahan untuk permukiman masih bersifat sporadis, hanya pada tempa-tempat tertentu yang mempunyai fasilitas sosial ekonomi, yaitu terletak di daerah SPBT (Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan, yaitu koridor utama jalan penggilingan dan jalan SPBT). Karena menurut Raharjo dalam Widyaningsih (2001) kelengkapan fasilitas sosial ekonomi merupakan faktor pemicu tumbuhnya perkembangan penduduk.

Sebaran lahan permukiman di Kecamatan Cakung terdapat pada Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan karena daerah tersebut merupakan daerah relatif datar/landai yang cocok untuk kawasan permukiman serta di kedua kelurahan tersebut terdapat berbagai macam pusat aktivitas, seperti pusat perkantoran, aktivitas perdagangan dan jasa, fasilitas kesehatan, jasa pemenuhan tempat tinggal, dan dilengkapi dengan sarana transportasi yang memadai.

Sedangkan dari tahun 1993 sampai tahun 2001 luas lahan non terbangun mengalami penurunan. Lahan non terbangun ini tercermin pada penggunaan untuk sektor produksi, yaitu lahan pekarangan/ladang dan konservasi. Sehingga apabila dikaitkan dengan rencana pengembangan kawasan SPBT sebagai pusat semua kegiatan di Jakarta Timur maka kawasan Kecamatan Cakung ini sudah cukup dikembangkan tetapi masih memerlukan pembangunan karena penggunaan lahan terbangun untuk berbagai aktivitas dirasa masih kurang.

TABEL IV.1
LUAS LAHAN TERBANGUN DAN BELUM TERBANGUN
DI KECAMATAN CAKUNG TAHUN 1993 DAN 2002

No.	Kelurahan	Luas (Ha)	Tahun 1993			Tahun 2002			Perubahan (%)
			Terbangun (Ha)	Blm Terbangun (Ha)	(%)	Terbangun (Ha)	Blm Terbangun (Ha)	(%)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = 9 - 6
1	Jatinegara	660	411,82	248,18	62,40	434,70	225,30	65,86	3,47
2	Penggilingan	448	278,67	169,33	62,20	295,06	152,94	65,86	3,66
3	Pulo Gebang	686	338,90	347,10	49,40	451,86	234,14	65,87	16,47
4	Ujung Menteng	443	166,74	276,28	37,64	291,80	151,20	65,87	28,23
5	Cakung Timur	981	430,79	551,00	43,88	646,18	334,82	65,87	21,99
6	Cakung Barat	619	326,14	292,86	52,69	407,68	211,32	65,86	13,17
7	Rawa Terate	410	255,38	154,62	62,29	270,06	132,94	67,01	4,72

Sumber: BPN, Tahun 2001

Berdasarkan angka-angka pada Tabel IV.1. di atas, maka dapat dilihat bahwa konsentrasi pengembangan lahan di Kecamatan Cakung lebih mengarah ke arah Utara-Timur (Kelurahan Menteng, Cakung Timur, Pulo Gebang, dan Cakung Barat). Hal ini lebih disebabkan karena kebijakan Pemda DKI untuk mengarahkan pembangunan khususnya pembangunan permukiman dan kawasan komersial ke arah Timur (Jakarta bagian timur). Selain itu, adanya daya tarik dari pembangunan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) yang terletak di Kecamatan Cakung (di sekitar Kelurahan Pulo Gebang dan Penggilingan) juga ikut mempengaruhi perubahan penggunaan lahan tersebut.

Perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Cakung lebih ke arah pembangunan permukiman dan industri. Hal ini dapat dilihat pada Tabel IV.2. berikut:

TABEL IV.2
PENGUNAAN LAHAN DI KECAMATAN CAKUNG TAHUN 2001

No.	Kelurahan	Persentase Penggunaan Lahan
1	Jatinegara	50 % lahan kosong, 50 % sawah
2	Penggilingan	50 % permukiman, 25 % lahan kosong, 15 % sawah, 10 % industri
3	Pulogebang	15 % sawah, 15 % lahan kosong, 60 % permukiman, 10 % ladang
4	Ujung Menteng	25 % lading dan sawah, 60 % permukiman dan 15 % lahan kosong
5	Cakung Timur	5 % industri, 75 % permukiman dan 20 % sawah
6	Cakung Barat	60 % sawah, 15 permukiman dan 25 % industri
7	Rawa Terate	70 % industri, 5 % sawah dan 25 % permukiman

Sumber: BPN, Tahun 2001

Adanya peningkatan transportasi memudahkan orang untuk bertempat tinggal pada jarak yang jauh (Daldjoeni, 1987), sarana prasarana transportasi juga menyebabkan penyebaran pengaruh dari kawasan SPBT ke daerah yang agak jauh dan sulit dijangkau sebelumnya. Sehingga sebagian dari lahan hijau (15,86%) mulai berubah menjadi daerah

permukiman. Sistem transportasi regional relative cukup memadai, yaitu adanya stasiun regional kereta api dan jaringan jalan tol. Selain itu terdapat akses yang mudah menuju kawasan SPBT melalui jalan penggilingan (sebelah barat) sedangkan sebelah timur melalui jalan tol lingkaran luar. Pengembangan sistem transportasi yang ada pada wilayah SPBT diarahkan sebagai berikut: pembangunan jalan-jalan arteri serta peningkatan jalan-jalan kolektor dan jalan lingkungan yang merupakan jalan alternatif, pembangunan terminal Pulo Gebang yang disertai dengan sarana prasarana penunjang, pembangunan sarana prasarana penunjang terminal Kampung Rambutan, peningkatan pelayanan sistem angkutan umum kereta api. Guna lahan untuk aktivitas prasarana utilitas umum atau sarana prasarana yang mendukung perkembangan kehidupan masyarakat di Kawasan SPBT (Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan) cukup memadai, seperti prasarana drainase, air bersih, pembuangan sampah, listrik dan jaringan komunikasi.

Dari uraian tersebut di atas mengenai intensitas guna lahan dan karakteristik jenis kegiatan di kawasan Kecamatan Cakung, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dengan adanya pembangunan SPBT yang dimulai sejak tahun 1994 sampai sekarang dapat mengubah struktur ruang yang ada dengan meningkatnya jumlah lahan terbangun dengan peruntukan lahan permukiman, industri dan kegiatan ekonomi (perdagangan dan jasa). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel Pola Penggunaan Lahan di Kecamatan Cakung Sebelum Adanya SPBT dan Sesudah Adanya SPBT. Dengan demikian kinerja Badan Pengelola Pembangunan SPBT mampu meningkatkan penggunaan lahan dengan adanya pembangunan SPBT hanya saja terdapat beberapa permasalahan lahan, yaitu ada sebagian status lahan yang belum terselesaikan.

Untuk lebih memperjelas perubahan lahan yang terjadi di Kecamatan Cakung akibat adanya pembangunan SPBT dapat dilihat peta perubahan lahan sebelum dan sesudah adanya pembangunan SPBT pada Gambar 4.1. dan Gambar 4.2.



MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO


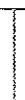

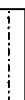



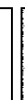



TESIS

Peran, Badan Pengelola Kawasan SPBT
Ternadap Perkembangan Kota
Jakarta Timur

PETA

WILAYAH SEBELUM ADANYA SPBT

Legenda :

-  : Jalan
-  : Sungai
-  : Batas Propinsi
-  : Batas Kecamatan
-  : Batas Kelurahan
-  : Kelurahan Penggilingan
-  : Kelurahan Cakung Timur
-  : Kelurahan Cakung Barat
-  : Kelurahan Jatinegara,
-  : Rawa Terate, Ujung Menteng
-  : Lahan Pembangunan SPBT

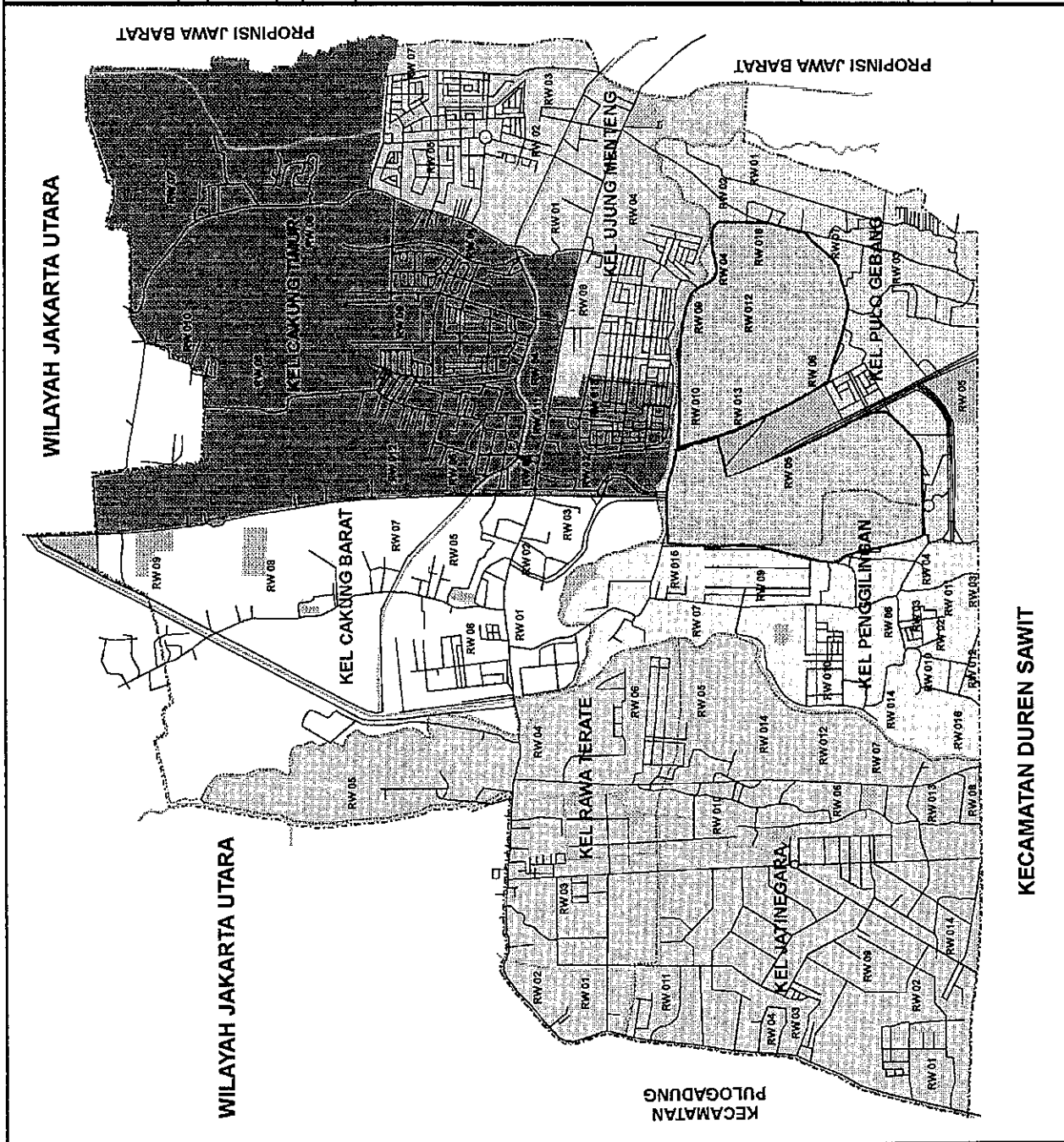


SKALA PETA



SUMBER
SUKU DINAS PEMETAAN DAN
PENGUKURAN TANAH
KOTA MADYA JAKARTA TIMUR

GAMBAR 4.1.





MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO





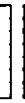




TESIS

Peran Badan Pengelola Kawasan SPBT
Terhadap Perkembangan Kota
Jakarta Timur

PETA

WILAYAH SETELAH ADANYA SPBT

Legenda :

-  : Jalan
-  : Sungai
-  : Batas Propinsi
-  : Batas Kecamatan
-  : Batas Kelurahan
-  : Kelurahan Penggilingan
-  : Kelurahan Cakung Timur
-  : Kelurahan Cakung Barat
-  : Kelurahan Jatinegara, Rawa Terate, Ujung Menteng



SKALA PETA

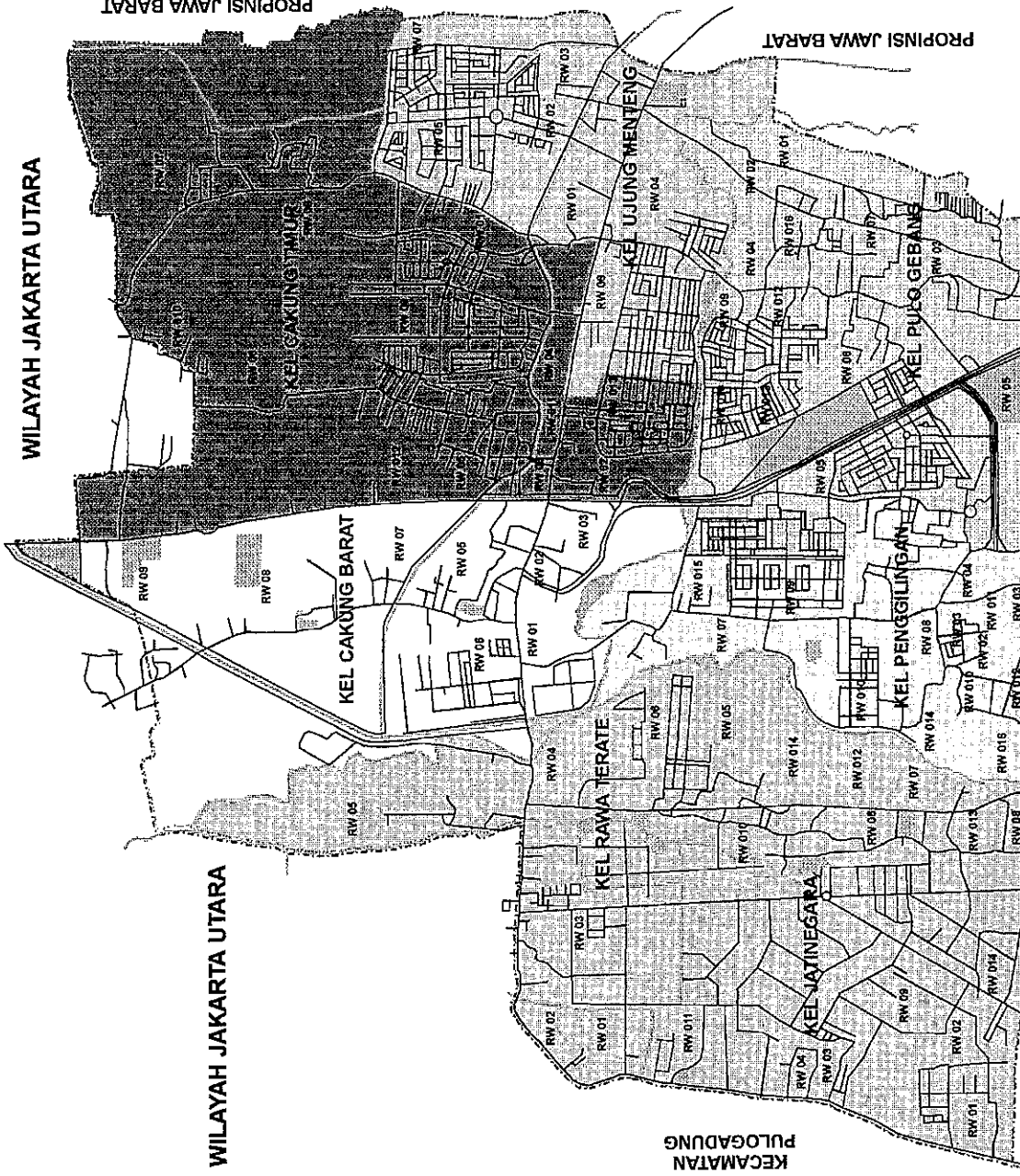


SUMBER
SUKU DINAS PEMETAAN DAN
PENGUKURAN TANAH
KOTA MADYA JAKARTA TIMUR

GAMBAR 4.2.

WILAYAH JAKARTA UTARA

WILAYAH JAKARTA UTARA



KECAMATAN DUREN SAWIT

4.2.1.2 Analisis Permasalahan Lahan

Salah satu dampak utama perkembangan jumlah penduduk adalah semakin meningkatnya kebutuhan akan lahan untuk pengembangan kegiatan perkotaan pada umumnya, terutama kegiatan usaha dan permukiman penduduk. Keadaan ini telah menyebabkan timbulnya permasalahan pemanfaatan dan manajemen lahan yang cenderung semakin berat di DKI Jakarta khususnya di Kecamatan Cakung. Hal tersebut yang mempengaruhi perkembangan dari pembangunan SPBT. Beberapa permasalahan lahan dapat diidentifikasi sebagai berikut:

- Keterbatasan lahan yang tidak diimbangi dengan tingginya tingkat urbanisasi sehingga menyebabkan pemanfaatan lahan yang tidak layak untuk pengembangan kawasan hunian, yang selanjutnya memperburuk kualitas lingkungan secara keseluruhan.
- Cepatnya peningkatan harga lahan yang telah menyebabkan lahan menjadi suatu komoditi yang menguntungkan secara ekonomi sehingga kecenderungan munculnya spekulasi lahan. Hal ini yang menyebabkan sulitnya pelaksanaan rencana tata ruang kota/pengembangan SPBT khususnya yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas sosial, fasilitas umum dan prasarana kota.
- Terbatasnya sistem informasi lahan perkotaan yang telah mengurangi kemampuan pemerintah untuk melakukan pengendalian pemanfaatan lahan.
- Sulitnya pengendalian perkembangan fisik kegiatan perkotaan sesuai dengan arahan peruntukan lahan yang telah ditetapkan.
- Masih banyak lahan yang belum selesai status kepemilikan lahannya sehingga pembangunan SPBT terhenti.

Permasalahan-permasalahan lahan yang di atas merupakan kendala bagi Badan Pengelola Pembangunan untuk mengembangkan SPBT sehingga sampai sekarang proses pembangunan SPBT baru mencapai 15%. Lahan-lahan yang bermasalah di Kecamatan Cakung dengan luas tanah 768.000 m² dan jenis masalahnya adalah perdata, pidana, waris dan cipinang. Kelurahan-kelurahan yang masih mempunyai lahan yang bermasalah adalah Kelurahan Cakung Barat dengan total luas tanah 49.000 m², Kelurahan Rawa Terate dengan luas tanah bermasalah sebesar 107.750 m², untuk Kelurahan Jatinegara sebesar 32.500 m², luas tanah bermasalah di Kelurahan Penggilingan sebesar 100.150 m², sedangkan Kelurahan Pulo Gebang sebesar 485.000 m² dan Kelurahan Ujung Menteng dengan luas tanah bermasalah sebesar 33.600 m².

Permasalahan-permasalahan lahan tersebut di atas dapat lebih jelas dilihat pada Tabel IV.3. tentang lahan-lahan bermasalah di Kecamatan Cakung tahun 2001. Terhambatnya pengembangan SPBT salah satunya dikarenakan lahan-lahan yang bermasalah dalam arti status lahan tersebut masih belum jelas. Hal ini dikarenakan kebanyakan dari jenis masalah lahan tersebut pidana dan perdata serta lahan yang ada merupakan waris, oleh karena itu penyelesaian status lahan ini membutuhkan waktu yang akhirnya membuat pengembangan SPBT tertunda.

TABEL IV.3
LUAS LAHAN BERMASALAH
DI KECAMATAN CAKUNG TAHUN 2001

No	Lokasi>Nama Kelurahan	Luas Tanah	Jenis Masalah
Cakung Barat			
1	RT 007/09	15.000 m ²	Perdata
2	RT 09/08	2,8 Ha	Perdata
3	RT 004/08	8.000 m ²	Waris
4	RT 004/08	3.000 m ²	Perdata
5	RT 002/07	3.000 m ²	Waris
Rawa Terate			
1	RT 010/05	93.600 m ²	Pidana
2	RT 00/06	2.000 m ²	Perdata
3	RT 009/011	6.000 m ²	Pidana
4	RT 004/06	6.150 m ²	Perdata
Jatinegara			
1	RT 009/09	1.300 m ²	Waris
2	RT 007/10	3 Ha	Pidana
3	RT 008/010	1.200 m ²	Perdata
4	RT 008/08 s/d RT 08/09	Perdata	Cipinang
Penggilingan			
1	RT 003/015	2.000 m ²	Perdata
2	RT 010/07	3 Ha	Perdata
3	RT 008/03	3 Ha	Pidana
4	RT 014/08	3 Ha	Perdata
Pulogebang			
1	RT 005/08	13 Ha	Pidana
2	RT 015/08	1,5 Ha	Pidana
3	RT 012/08	3.000 m ²	Pidana
4	Jl Tol Cakung Cikunir	32 Ha	Pidana
5	RT 002/08	4.000 m ²	Pidana
6	RT 09/02	6.000 m ²	Perdata
Ujung Menteng			
1	RT ¾, 007/04, 007/08	3.600 m ²	Perdata
2	RT 008/03	3 Ha	Pidana

Sumber: Dinas Pertanahan dan Pemetaan, 2001

4.3. Analisis Peran/fungsi Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur (BPP SPBT)

Keberadaan SPBT dapat menumbuhkan aktivitas ekonomi di sekitarnya yang ditunjukkan dengan bertambahnya fasilitas-fasilitas ekonomi. Hal tersebut tidak terlepas dari Peran/fungsi Badan Pengelola Pembangunan SPBT karena sebagai lembaga yang mengelola pembangunan kawasan tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa dengan peran/fungsi Badan Pengelola dijadikan tolak ukur keberhasilan pembangunan kawasan SPBT. Oleh karena itu dalam studi ini membahas tentang pengaruh dari peran/fungsi badan pengelola baik dalam proses perencanaan, proses implementasi maupun proses evaluasi hasil pembangunan terhadap perkembangan kawasan SPBT. Peran BPP ini akan didasarkan pada penilaian baik dari BPP SPBT sendiri, maupun dari investor dan masyarakat. Fungsi-fungsi manajemen dari BPP SPBT yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Perencanaan (*Planning*), yang meliputi:
 - *Informing*, yaitu memberikan penjelasan dan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan perihal maksud dan tujuan didirikannya Sentra Primer Baru Timur.
 - *Exploring*, yaitu mengusahakan, menggali sumber-sumber pembiayaan/pendapatan pembangunan SPBT baik dari Pemerintah maupun pihak lain/swasta.
2. Pengorganisasian (*Organizing*), yang meliputi:
 - *Bureaucrating*, yaitu memberikan bantuan kepada para developer dalam proses pengajuan dan penyusunan izin-izin yang diperlukan guna memperoleh kemudahan dan kelancaran usaha.
3. Pengerahan (*Actuating*), yang meliputi:

- *Implementing*, yaitu melaksanakan pengembangan dan pengelolaan selaku pengelola sesuai dengan rencana dan program yang ditetapkan.
- *Arranging*, yaitu mengatur serta memantapkan keseimbangan kepentingan antara para developer yang terlibat dalam pengembangan dan pengelolaan dari dan dalam Sentra Primer Baru Timur.

4. Pengawasan (*Controlling*), yang meliputi:

- *Controlling*, yaitu mengendalikan dan mengawasi penggunaan dan pengelolaan sarana usaha dan areal agar memenuhi fungsinya.
- *Security*, yaitu mengamankan hak dan kepentingan lembaga pemerintah.

4.3.1 Fungsi Dalam Perencanaan (*Planning*)

4.3.1.1 Proses Perencanaan

Luas lahan di kawasan SPBT 96 Ha yang terdiri dari tanah milik Perum Perumnas seluas 4,16 Ha yang sebagian besar berupa tanah garapan dan tanah milik masyarakat luas 51,84 Ha yang sebagian besar berupa tanah darat dan perumahan tidak teratur dengan kualitas bervariasi yang terdiri dari rumah permanen/semi permanen. Dalam pelaksanaan pembangunan SPBT pihak Badan Pengelola Pembangunan melaksanakan kerjasama dengan pihak-pihak lain yang dituangkan dalam kesepakatan bersama/M.O.U (*Memorandum of Understanding*) tiga pihak pada tanggal 18 agustus 1992, adapun kesepakatan tersebut adalah sebagai berikut :

- BPP SPBT : sebagai pengelola;
- Perum Perumnas : membebaskan lahan masyarakat;
- PT. Bumi Pandanwangi Indah : sebagai *Lead Developer* (mengupayakan mitra lain), membangun prasarana dan sarana.

Selain kerjasama 3 pihak di atas juga diadakan kerjasama dengan instansi-instansi, seperti Dinas PU DKI Jakarta, Dirjen Bina Marga, Kantor Pertanahan Jakarta Timur, PD. Air Minum DKI Jakarta, PT. PLN (PERSERO), PT. Saranatel Jaya dan instansi pemerintahan lainnya yang membangun kantor di kawasan SPBT.

Sesuai dengan pasal 21 SK. Gubernur KDKI Jakarta Nomor 163/1997, bahwa Sumber Pendapatan Badan Pengelola, terdiri dari sumbangan APBD DKI Jakarta, penerimaan dari sewa menyewa hunian dan jasa fasilitas, penerimaan dari hasil kerjasama dengan pihak ketiga serta penerimaan lainnya yang sah. Dalam perencanaan peruntukan pembangunan kawasan SPBT dirancang dengan konsep super blok yang dibagi dalam 1 sektor yang meliputi pembangunan perkantoran, taman rekreasi, pertokoan, sarana prasarana dan stasiun kereta api.

Dalam proses perencanaan ini terdapat beberapa hambatan-hambatan antara lain:

1. Pemda DKI belum menyediakan anggaran untuk pembebasan tanah dan pembangunan prasarana/sarana kepada Badan Pengelola Pembangunan SPBT sesuai dengan SK. Gubernur KDKI Jakarta Nomor 1629 Tahun 1986.
2. Harga tanah setiap tahun selalu naik seiring dengan kenaikan NJOP yang ditetapkan oleh kantor pajak, pihak warga masyarakat minta harga pembebasan lahan di atas NJOP.
3. Tanah warga masyarakat ada yang dalam keadaan sengketa, baik antara sesama warga maupun dengan pihak Bank.
4. Pihak developer yang akan berpartisipasi menginginkan tanah yang sudah bebas tetapi tanah yang akan digunakan masih banyak yang belum terselesaikan statusnya.
5. Belum terealisasinya seluruh rencana pembangunan prasarana sarana utama jalan menuju ke kawasan SPBT

Selain hambatan-hambatan di atas kerjasama MOU hingga saat ini masih belum berhasil karena pihak PT. Bumi Pandanwangi Indah selaku *Lead Developer* tidak menunjukkan keseriusannya dan tidak lagi menghubungi Badan Pengelola Pembangunan SPBT maupun Perum Perumnas. Dengan demikian proses pembebasan tanah dan pembangunan mengalami hambatan.

Proses perencanaan yang dilakukan BPP SPBT dapat diukur efektivitasnya, menunjukkan kualitas dan kuantitas pelayanan badan pengelola. Menurut Faried Ali (1997: 22-23) yang dimaksud efektivitas adalah mengandung pengertian bahwa efektivitas ditafsirkan sama dengan konsep ketepatan dan atau kesesuaian dengan segala hal, dapat saja kesesuaian berlangsung dalam hal kegiatan, biaya, waktu dan lainnya. Efisien berarti juga perbandingan terbaik antara hasil yang dicapai dengan biaya yang dikorbankan. Dengan kata lain efektivitas perencanaan adalah perencanaan yang efektif, yang mampu dilaksanakan, dapat mencapai tujuannya sesuai dengan yang diinginkan, tepat pada sasaran, tepat waktu, sesuai dengan keadaan yang sedang berkembang, sesuai dengan kebutuhan dan kepuasan masyarakat serta mampu menjangkau dan melayani masyarakat dari tingkat manapun.

Dengan demikian proses perencanaan yang dilakukan oleh BPP SPBT jika dilihat dari kriteri efektivitas (menurut Faried Ali) adalah perencanaan yang tepat sasaran, sesuai dengan keadaan yang sedang berkembang tetapi rencana-rencana yang disusun belum dapat mencapai tujuan yang diinginkan, belum sesuai dengan kebutuhan dan kepuasan masyarakat serta belum mampu menjangkau dan melayani masyarakat dari tingkat manapun. Hal tersebut terlihat pada beberapa hambatan dalam proses perencanaan seperti

yang dikemukakan di atas, yaitu Pemda DKI belum menyediakan anggaran, tanah warga masih bermasalah dan lain-lain. Jadi proses perencanaan yang dilakukan oleh BPP SPBT belum dapat dikatakan efektif karena kriteria-kriteria yang ada tidak terpenuhi.

4.3.1.2 Fungsi Perencanaan

Seperti yang telah disebutkan di atas, bahwa fungsi perencanaan dalam kaitannya dengan pembangunan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) terdiri dari fungsi *Informing* dan *Exploring*. Fungsi *Informing* lebih menitikberatkan pada upaya pemerintah untuk memberikan informasi baik kepada investor maupun masyarakat sekitar tentang pembangunan SPBT, sedangkan fungsi *Exploring* lebih merupakan upaya penggalian potensi-potensi yang akan dikembangkan dan digunakan sebagai sumber-sumber pendanaan/pembiayaan. Kedua fungsi ini bersama-sama akan mendukung fungsi perencanaan dan sekaligus akan menjadi indikator seberapa besar peran yang telah diambil oleh pemerintah melalui BPP SPBT dalam kaitannya dengan perencanaan.

Berdasarkan hasil dari kuesioner yang disebar dan diisi oleh tiga aktor pembangunan SPBT (BPP SPT, masyarakat sekitar, dan investor), maka dapat dilihat persepsi dari ketiga aktor tersebut mengenai fungsi perencanaan (*Informing* dan *Exploring*) yang telah dilakukan oleh pemerintah. Walaupun sifat pengukuran ini hanyalah merupakan suatu pendekatan, tapi setidaknya akan dapat menggambarkan penilaian dan keinginan dari pihak-pihak yang terkait dalam pembangunan SPBT, sehingga pada akhirnya akan dapat digunakan sebagai masukan bagi pemerintah daerah, khususnya bagi Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur (BPP SBPT).

pemerintah dalam menjalankan fungsi perencanaan khususnya dalam pembangunan SPBT cukup besar. Pemerintah, melalui BPP SPBT dalam hal ini lebih banyak berperan sebagai *informan* dan *aspirator* untuk menginformasikan tentang berbagai rencana pembangunan SPBT sekaligus menyerap aspirasi dari berbagai pihak yang terkait dalam pembangunannya. Hal ini dapat dimengerti karena pembangunan SPBT akan mempunyai dampak yang sangat luas baik bagi perkembangan fisik kota maupun sosial ekonomi masyarakat yang tinggal di sekitarnya.

■ Fungsi *Exploring*

Responden yang merupakan anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT sebagian besar pada dasarnya menilai bahwa pemerintah melalui BPP SPBT sudah menjalankan fungsi *exploring* dengan baik. Sekitar 35,0% anggota masyarakat menjawab “setuju”, sekitar 23,3% menjawab “sangat setuju”, sementara sisanya yaitu sekitar 30,0% responden menjawab “tidak setuju”, dan sekitar 11,7% menjawab “sangat tidak setuju”. Penilaian-penilaian tersebut mencerminkan bahwa fungsi *exploring* yang telah dilakukan oleh pemerintah sudah seperti yang diharapkan, walaupun ada beberapa responden yang menyatakan sebaliknya.

Sementara itu, menurut responden yang berasal dari kalangan investor, fungsi *exploring* pemerintah ini juga mereka nilai sudah baik. Sebagian besar dari mereka yakni sekitar 45,0% menjawab “setuju” dan sekitar 6,7% menjawab “sangat setuju”. Sedangkan yang menjawab “tidak setuju” ada 40,0% dan “sangat tidak setuju” ada 8,3%. Variasi-variasi jawaban dari responden ini merupakan bentuk representasi dari penilaian mereka terhadap fungsi *exploring* yang telah dilakukan oleh pemerintah dalam kaitannya dengan pembangunan SPBT.

Tidak berbeda jauh dengan responden yang berasal dari masyarakat maupun dari kalangan investor, responden yang berasal dari BP SPBT juga menyatakan bahwa fungsi *exploring* pemerintah sudah dijalankan dengan baik. Sebagian besar dari mereka (42,8%) menjawab “setuju” terhadap pertanyaan yang diajukan melalui kuesioner, bahkan ada sekitar 15,0% menyatakan “sangat setuju”. Namun walaupun demikian, ada sekitar 42,3% yang menyatakan bahwa fungsi *exploring* ini masih belum dijalankan oleh pemerintah secara baik.

Berdasarkan nilai pada tabel-tabel di atas, maka dapat dilihat bahwa secara umum pihak-pihak yang terkait dengan pembangunan SPBT menyatakan bahwa fungsi *exploring* yang telah dilakukan oleh pemerintah dalam upaya mencari sumber-sumber pembiayaan baru sudah berjalan dengan cukup baik, yang ditandai dengan banyaknya penilaian “setuju” (41,7%) dari pihak-pihak yang menjadi aktor pembangunan SPBT tersebut. Hal ini menandakan bahwa peran pemerintah dalam menjalankan fungsi perencanaan khususnya dalam pembangunan SPBT juga relatif cukup besar. Pemerintah, melalui BPP SPBT dalam hal ini lebih banyak berperan sebagai *explorer* dan *inovator* untuk mencari bentuk baru dari sumber pendanaan untuk membiayai pembangunan SPBT sekaligus berupaya mencari terobosan-terobosan baru dalam hal mencari sumber pendanaan tersebut. Hal ini dapat dimengerti karena pembangunan SPBT akan membutuhkan banyak biaya terutama untuk pengoperasian dan pemeliharannya (*operational & maintenace*).

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka secara keseluruhan nilai-nilai skor yang diperoleh dari kuesioner tentang fungsi perencanaan baik bagi masyarakat, investor, BPP SPBT, maupun secara keseluruhan dapat dilihat pada Tabel IV.4 di bawah ini:

TABEL IV.4.
SKOR PENILAIAN FUNGSI PERENCANAAN (PLANNING)

PENILAIAN	PERENCANAAN							
	Informing (%)				Exploring (%)			
	1	2	3	4	1	2	3	4
MASYARAKAT								
Pertanyaan 1	5,0	5,0	60,0	30,0	15,0	45,0	20,0	20,0
Pertanyaan 2	5,0	35,0	50,0	10,0	5,0	30,0	40,0	25,0
Pertanyaan 3	5,0	5,0	60,0	30,0	15,0	15,0	45,0	25,0
TOTAL	5,0	15,0	56,7	23,3	11,7	30,0	35,0	23,3
INVESTOR								
Pertanyaan 1	10,0	50,0	20,0	20,0	10,0	45,0	35,0	10,0
Pertanyaan 2	5,0	30,0	40,0	25,0	5,0	35,0	55,0	5,0
Pertanyaan 3	10,0	20,0	45,0	25,0	10,0	40,0	45,0	5,0
TOTAL	8,3	33,3	35,0	23,3	8,3	40,0	45,0	6,7
BP. SPBT								
Pertanyaan 1	5,0	31,7	41,7	21,7	5,0	31,7	46,7	16,7
Pertanyaan 2	3,3	38,3	46,7	11,7	5,0	46,7	36,7	11,7
Pertanyaan 3	10,0	23,3	43,3	23,3	10,0	28,3	45,0	16,7
TOTAL	61,0	31,3	43,9	18,9	6,7	35,6	42,8	15,0
AKTR PEMB.SPBT								
Pertanyaan 1	6,0	30,0	41,0	23,0	8,0	37,0	39,0	16,0
Pertanyaan 2	4,0	36,0	46,0	14,0	5,0	41,0	41,0	13,0
Pertanyaan 3	9,0	19,0	47,0	25,0	11,0	28,0	45,0	16,0
TOTAL	6,3	28,3	44,7	20,7	8,0	35,3	41,7	45,0

Sumber: Hasil Analisis, 2003

4.3.2 Fungsi Pengorganisasian (*Organizing*)

4.3.2.1 Struktur Organisasi

Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 16 Tahun 1997 sebagai realisasi penyempurnaan Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 1643 Tahun 1989 telah ditetapkan organisasi dan tata kerja Badan Pengeloa Pembangunan SPBT khusus Ibukota Jakarta. Walikotamadya Jakarta Timur dalam Badan Pengelola Pembangunan SPBT selaku Ketua Badan Pengelola, sedangkan untuk pelaksanaan tugas

kegiatan sehari-hari dilaksanakan oleh Ketua Pelaksana Harian dengan dibantu oleh satu bagian dan empat kepala bidang.

Susunan organisasi Badan Pengelola Pembangunan SPBT yang telah ditetapkan tersebut menunjukkan bahwa yang menjadi pengurus inti BPP SPBT adalah para pejabat-pejabat dari berbagai instansi pemerintahan dan bukan oleh pejabat struktural suatu Departemen atau Lembaga Non-Departemen. Disamping itu, status para pegawainya juga merupakan pegawai badan baik sebagai Pegawai Negeri Sipil yang dipekerjakan maupun pegawai swasta dengan sistem kontrak. Oleh karena itu program kerja yang dibuat merupakan program kerja yang mempunyai visi, sebagai berikut: mengembangkan pembangunan kawasan SPBT yang diarahkan untuk terwujudnya pusat pertumbuhan kota baru Jakarta Timur yang bertaraf Nasional dan Internasional dalam rangka meningkatkan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat yang berbudaya dan berkesinambungan.

Badan Pengelola Pembangunan SPBT ini membutuhkan suatu lembaga/badan yang mengawasi pelaksanaan pembangunan di kawasan SPBT apakah sudah sesuai dengan program kerja yang direncanakan. Oleh karena itu dibuat suatu badan pembina BPP SPBT, susunan organisasinya adalah sebagai berikut:

1. Ketua I : Wakil gubernur KDKI Jakarta Bidang Pemerintahan
2. Ketua II : Wakil gubernur KDKI Jakarta Bidang Ekonomi dan Pembangunan
3. Wakil Ketua : Asisten Administrasi pembangunan Sekwilda DKI Jakarta
4. Sekretaris : Kepala Biro Bina Perekonomian Daerah DKI Jakarta
5. Anggota : a. Ketua Bappeda DKI Jakarta
b. Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta
c. Kepala Biro Penyusunan Program DKI Jakarta
d. Kepala Biro Keuangan DKI Jakarta

Badan Pembina BPP SPBT ini bertugas untuk menyelaraskan visi dan misi dari Badan Pengelola Pembangunan terhadap pelaksanaan pembangunan di kawasan SPBT. Dengan memberikan bantuan, kritikan maupun saran terhadap kinerja dari BPP SPBT.

4.3.2.2 Fungsi Pengorganisasian

Fungsi pengorganisasian dalam kaitannya dengan pembangunan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) terdiri dari fungsi *bureaucrating*, dimana ini lebih memfokuskan pada upaya pemerintah untuk memberikan kemudahan dalam proses pengajuan dan penyusunan izin-izin khususnya pada investor dan developer yang berminat andil pembangunan SPBT. Fungsi ini akan mendukung fungsi pengorganisasian dan sekaligus akan menjadi indikator seberapa besar peran yang telah diambil oleh pemerintah melalui BPP SPBT dalam kaitannya dengan pengorganisasian.

Berdasarkan hasil dari kuesioner yang disebar dan diisi oleh tiga aktor pembangunan SPBT (BPP SPT, masyarakat sekitar, dan investor), maka dapat dilihat persepsi dari ketiga aktor tersebut mengenai fungsi pengorganisasian (fungsi *bureaucrating*) yang telah dilakukan oleh pemerintah. Hasil dari penilaian ini diharapkan akan dapat digunakan sebagai masukan bagi pemerintah daerah, khususnya bagi Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur (BPP SBPT).

■ Fungsi *Bureaucrating*

Sebagian besar dari responden yang merupakan anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT menilai bahwa pemerintah belum bisa menjalankan fungsi *bureaucrating* ini dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya anggota masyarakat

yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang birokrasi dengan jawaban “tidak setuju” sebanyak 48,3%, dan “sangat tidak setuju” sebanyak 10,0%. Sementara itu, di sisi lain ada juga anggota masyarakat yang berpendapat bahwa fungsi *bureaucrating* pemerintah ini sudah cukup baik dijalankan, yakni ditandai dengan adanya masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang fungsi ini dengan jawaban “setuju” sebanyak 36,7%, dan jawaban “sangat setuju” sebanyak 5,0%.

Menurut responden yang berasal dari kalangan investor, fungsi *bureaucrating* pemerintah ini juga mereka nilai masih belum dilaksanakan dengan baik oleh pemerintah. Hal ini dapat dilihat dari jawaban mereka yang sebagian besar (46,7%) menjawab pertanyaan kusioner dengan jawaan “tidak setuju” dan “sangat tidak setuju” (23,3%), walaupun ada juga yang masih menilai fungsi yang telah dilakukan oleh pemerintah ini sudah baik, yaitu sekitar 18,3% dan sangat baik sekitar 11,7%.

Berbeda dengan responden yang berasal dari masyarakat maupun dari kalangan investor, responden yang berasal dari BP SPBT sebagian besar justru menyatakan bahwa fungsi *bureaucrating* pemerintah sudah dijalankan dengan baik. Sebagian besar dari mereka (38,3%) menjawab “setuju” terhadap pertanyaan yang diajukan melalui kuesioner yang berkaitan dengan birokrasi, bahkan ada sekitar 12,2% menyatakan “sangat setuju”. Namun walaupun demikian, masih ada sekitar 49,6% yang menyatakan bahwa fungsi *bureaucrating* ini belum dijalankan secara baik oleh pemerintah. Klaim responden yang berasal dari kalangan BPP SPBT ini menandakan bahwa sebetulnya pemerintah sudah berupaya untuk memperbaiki sistem dalam pemerintahan khususnya dalam sistem dalam

birokrasi, namun kemungkinan besar belum disosialisasikan pada masyarakat dan belum dipraktekkan dengan baik.

Berdasarkan hasil-hasil di atas, maka dapat dilihat bahwa secara umum pihak-pihak yang terkait dengan pembangunan SPBT menyatakan fungsi *bureaucrating* pemerintah yang telah dilakukan belum berjalan dengan baik, karena ada sebanyak 34,0% responden menyatakan seperti itu. Hal ini menandakan bahwa peran pemerintah dalam menjalankan fungsi pengorganisasian khususnya dalam pembangunan SPBT belum cukup besar. Pemerintah, melalui BPP SPBT dalam hal ini memang berperan sebagai pihak yang bertugas untuk memberi kemudahan dan kelancaran bagi semua pihak dalam masalah birokrasi, namun walaupun demikian peran itu masih belum dapat dipraktekkan dengan baik. Hal ini lebih banyak disebabkan karena permasalahan internal terutama masalah koordinasi antar bagian, disamping eksternal seperti minimnya sosialisasi birokrasi pada berbagai pihak yang dianggap membutuhkan. Oleh karena itu, upaya-upaya yang lebih serius dan intensif harus segera dilakukan oleh pemerintah untuk memperbaiki sistem pengorganisasiannya khususnya permasalahan birokrasi, sehingga diharapkan akan dapat membantu mempercepat perkembangan SPBT yang sudah dibangun.

Untuk lebih memperjelas uraian-uraian mengenai fungsi *organizing* di atas, maka skor-skor jawaban responden yang berasal dari berbagai aktor pembangunan SPBT yang didapatkan dari kuesioner dapat dilihat pada Tabel IV.5. berikut:

TABEL IV.5.
SKOR PENILAIAN FUNGSI PENGORGANISASIAN (ORGANIZING)

PENILAIAN	ORGANISASI			
	<i>Bureaucratic (%)</i>			
	1	2	3	4
MASYARAKAT				
Pertanyaan 1	10,0	45,0	40,0	5,0
Pertanyaan 2	15,0	40,0	40,0	5,0
Pertanyaan 3	5,0	60,0	30,0	3,0
TOTAL	10,0	48,3	36,7	5,0
INVESTOR				
Pertanyaan 1	40,0	30,0	20,0	10,0
Pertanyaan 2	15,0	60,0	5,0	20,0
Pertanyaan 3	15,0	50,0	30,0	5,0
TOTAL	23,3	46,7	18,3	11,7
BP. SPBT				
Pertanyaan 1	18,3	31,7	36,7	13,3
Pertanyaan 2	20,0	30,0	38,7	11,7
Pertanyaan 3	15,0	33,3	40,0	11,7
TOTAL	17,8	31,7	38,3	12,2
AKTR PEMB.SPBT				
Pertanyaan 1	21,0	34,0	34,0	11,0
Pertanyaan 2	18,0	32,0	32,0	12,0
Pertanyaan 3	13,0	42,0	36,0	9,0
TOTAL	17,3	38,0	34,0	10,7

Sumber: Hasil Analisis, 2003

4.3.3 Fungsi Dalam Pengerahan (*Actuating*)

4.3.3.1 Proses Implementasi

Hasil pembangunan yang telah dicapai hingga saat ini baik untuk pembangunan sarana maupun prasarana baru mencapai 20% (198.300 m²) dari luas penguasaan lahan yang seluas 96 Ha. Hasil pembangunan prasana meliputi pembangunan prasana transportasi, seperti pembangunan hotmix jalan sejajar tol Cakung, sakuran sejajar jalan tol Cakung, trotoir Jl. Sentra Primer, jalan sentra primer dan lain-lain; pembangunan penghijauan jalur Jl. Sentra Primer, pemagaran dan penghijauan jalur Jl. Sentra Primer, serta pembangunan prasarana lainnya. Sedangkan hasil pembangunan sarana meliputi

pembangunan kantor KODIM, kantor STO Telkom, kantor PLN, kantor BPN Jaktim, kantor BABINKUM, masjid raya Al Azhar dan pembangunan sarana lainnya.

Dalam proses implementasi pembangunan mengalami permasalahan-permasalahan sebagai berikut:

- Hingga saat ini tanah milik masyarakat yang belum dapat dibebaskan oleh Pemda DKI Jakarta sedangkan tanah milik Perum Perumnas seluas 17 Ha dari 44 Ha kondisinya diserobot masyarakat
- Kesepakatan bersama 3 pihak antara BPP, Perum Perumnas dan PT. Bumi Pandanwangi Indah tidak terealisasi.
- Kesepakatan bersama dengan pihak BPLIP Pulo Gadung tidak terealisasi
- Dana untuk pembangunan belum ada
- Dana prasarana dan sarana para pengembang sejak tahun 1998 belum dapat ditagih
- Sarana yang telah dibangun baru beberapa kantor pemerintah dan sarana yang bersifat komersial belum ada serta sarana dalam upaya peningkatan keamanan (pos polisi) belum ada.

Pelaksanaan pembangunan dapat dibagi dalam beberapa tahapan, yaitu *leading* (pengarahan), *motivating* (penggerakan), *coordinating* (koordinasi), *budgeting* (penganggaran). Berdasarkan hasil-hasil pembangunan yang telah dicapai maka proses implementasi oleh BPP SPBT jika dilihat daritahapan pelaksanaan pembangunan adalah sebagai berikut:

- *Leading* (pengarahan)

Dalam pengembangan SPBT terdapat kerjasama antara 3 pihak dimana kedudukan pengelola/pemimpin adalah BPP. Tetapi dalam proses implementasi pembangunan

aktivitas kepemimpinan yang dilakukan oleh BPP tidak mampu mempengaruhi kedua pihak lainnya (Perum Perumnas dan PT Bumi Pandanwangi Indah) agar mau bersatu dan bekerjasama. Hal tersebut terlihat pada kesepakatan bersama 3 pihak tersebut tidak teralisasi dimana PT Bumi Pandanwangi Indah selaku lead developer tidak mampu melaksanakan tugas-tugasnya.

- *Motivating* (penggerakan)

Upaya penggerakan/tindakan yang mengusahan semua pihak berusaha mencapai sasaran agar sesuai dengan perencanaan managerial dan usaha organisasi. Usaha *motivating* yang dilakukan oleh BPP SPBT maupun badan pembina BPP SPBT selaku badan yang mengawasi pelaksanaan pembangunan di kawasan SPBT tidak optimal karena kerjasama yang ada sangat lemah sehingga tidak teralisasi dimana lemahnya mitra kerja dilihat dari segi kemampuan dan kredibilitas usaha.

- *Coordinating* (koordinasi)

Koordinasi yang dilakukan oleh 3 pihak (BPP, Perum Perumnas dan PT Bumi Pandanwangi Indah) tidak optimal karena perencanaan dan pelaksanaan pembangunan yang dilakukan tidak tersusun menjadi satu kebulatan yang terintegrasi sehingga rencana dan pelaksanaan rencana tidak terpadu dan efisien. Hal tersebut terlihat pada hasil pembangunan sarana dan prasarana yang telah dilakukan baru mencapai 20 % dari rencana yg dibuat.

- *Budgeting* (penganggaran)

Proses pelaksanaan pembangunan tidak dapat dilakukan secara optimal karena dana/anggaran untuk pembangunan sarana dn prasarana belum ada sehingga hasil pembangunan yang dicapai baru 20%.

4.3.3.2 Fungsi Pengerahan (*Actuating*)

Fungsi pengerahan dalam kaitannya dengan pembangunan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) terdiri dari fungsi *implementing* dan *arranging*. Fungsi *implementing* ini lebih memfokuskan pada upaya pemerintah untuk mengimplementasikan perencanaan yang telah disusun ke dalam bentuk pembangunan yang lebih riil, yaitu pembangunan SPBT, sedangkan fungsi *arranging* lebih menitikberatkan pada upaya pengaturan keseimbangan kepentingan antara developer yang terlibat dalam pengembangan dan pengelolaan SPBT. Kedua fungsi ini bersama-sama akan mendukung fungsi pengerahan dan sekaligus akan menjadi indikator seberapa besar peran yang telah diambil oleh pemerintah melalui BPP SPBT dalam kaitannya dengan pengerahan yang telah dilakukannya selama proses pembangunan SPBT berlangsung.

Berdasarkan hasil dari kuesioner yang disebar dan diisi oleh tiga aktor pembangunan SPBT (BPP SPT, masyarakat sekitar, dan investor), maka dapat dilihat persepsi dari ketiga aktor tersebut mengenai fungsi pengerahan (fungsi *implementing* dan *arranging*) yang telah dilakukan oleh pemerintah. Hasil dari penilaian ini diharapkan akan dapat digunakan sebagai masukan bagi pemerintah daerah, khususnya bagi Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur (BPP SBPT).

■ **Fungsi *Implementing***

Sebagian besar dari responden yang merupakan anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT menilai bahwa pemerintah belum bisa menjalankan fungsi *implementing* ini dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya anggota masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang *implementing* dengan jawaban “tidak setuju” sebanyak 48,3%, dan “sangat tidak setuju” sebanyak 26,7%. Sementara itu, di sisi lain ada juga anggota masyarakat yang berpendapat bahwa fungsi *implementing* pemerintah ini

sudah cukup baik dijalankan, yakni ditandai dengan adanya masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang fungsi ini dengan jawaban “setuju” sebanyak 18,3%, dan jawaban “sangat setuju” sebanyak 6,7%.

Sementara itu, menurut responden yang berasal dari kalangan investor, fungsi *implementing* pemerintah ini juga mereka nilai masih belum dilaksanakan dengan baik oleh pemerintah. Hal ini ditandai dengan jawaban mereka yang sebagian besar (48,3%) menjawab pertanyaan kusioner dengan jawaan “tidak setuju” dan “sangat tidak setuju” sebanyak 6,7%, walaupun ada juga yang masih menilai fungsi yang telah dilakukan oleh pemerintah ini sudah baik, yaitu sekitar 40,0% dan sangat baik sekitar 5,0%.

Tak jauh berbeda dengan responden yang berasal dari masyarakat maupun dari kalangan investor, responden yang berasal dari BP SPBT juga menyatakan bahwa fungsi *implementing* pemerintah belum bisa dijalankan dengan baik. Walaupun banyaknya responden yang menjawab “setuju” dan “tidak setuju” sama, yaitu sebanyak 42,2%, tapi responden yang menjawab “sangat tidak setuju” lebih banyak dibanding dengan yang menjawab “sangat setuju”, yaitu masing-masing sebesar 8,3% dan 7,2%. Jawaban dari responden yang berasal dari kalangan BPP SPBT ini menandakan bahwa sebetulnya usaha pemerintah untuk mengimplementasikan semua rencana yang telah disusun dan ditetapkan mngeuai pembangunan SPBT sudah diupayakan, namun kemungkinan besar belum bisa dilakukan dengan baik karena beberapa kendala seperti yang telah disebutkan di atas.

Berdasarkan hasil-hasil di atas, maka dapat dilihat bahwa secara umum pihak-pihak yang terkait dengan pembangunan SPBT menyatakan fungsi *implementing* pemerintah yang telah dilakukan belum berjalan dengan baik, karena ada sebanyak 44,7% responden menyatakan seperti itu. Hal ini menandakan bahwa peran pemerintah dalam menjalankan fungsi pengerahan khususnya dalam pembangunan SPBT belum cukup besar. Pemerintah, melalui BPP SPBT dalam hal ini sebagai *implementator* yang mempunyai fungsi cukup dominan terutama dalam hal penyediaan dan operasionalisasi berbagai sarana dan

prasarana pembangunan SPBT, namun fungsi itu masih belum dapat dilaksanakan dengan baik. Hal ini lebih banyak disebabkan karena kurangnya koordinasi antar pihak yang menjadi aktor pembangunan SPBT. Oleh karena itu, upaya koordinasi harus terus dilakukan dengan tetap mengedepankan upaya persuasif.

■ Fungsi *Arranging*

Responden yang merupakan anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT sebagian besar menilai bahwa pemerintah belum bisa menjalankan fungsi *implementing* ini dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya anggota masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang *arranging* dengan jawaban “tidak setuju” sebanyak 51,7%, dan “sangat tidak setuju” sebanyak 8,3%. Sementara itu, di sisi lain ada juga anggota masyarakat yang berpendapat bahwa fungsi *arranging* pemerintah ini sudah cukup baik dijalankan, yakni ditandai dengan adanya masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang fungsi ini dengan jawaban “setuju” sebanyak 26,7%, dan jawaban “sangat setuju” sebanyak 13,3%. Untuk lebih memperjelas, maka penilaian-penilaian tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.20.

Sementara itu, menurut responden yang berasal dari kalangan investor, fungsi *arranging* pemerintah ini juga mereka nilai sudah dilaksanakan dengan baik oleh pemerintah. Hal ini ditandai dengan jawaban mereka yang sebagian besar (56,7%) menjawab pertanyaan kusioner dengan jawaan “setuju” dan “sangat setuju” sebanyak 23,3%, walaupun ada juga responden yang masih menilai fungsi yang telah dilakukan oleh pemerintah ini masih belum baik, yaitu sekitar 20,0%.

Berbeda dengan responden yang berasal dari kalangan investor, responden yang berasal dari BP SPBT sependapat dengan responden dari kalangan masyarakat, yakni menyatakan bahwa fungsi *arranging* pemerintah masih belum bisa dijalankan dengan baik. Pernyataan ini didasarkan pada jawaban mereka atas pertanyaan kuesioner tentang fungsi *arranging* ini, yaitu sebanyak 36,7% responden yang menjawab “tidak setuju” dan sebanyak 16,7% menjawab “sangat tidak setuju”, walaupun ada sebanyak 32,2% responden yang menjawab “setuju” dan sebanyak 14,4% menjawab “sangat setuju”.

Berdasarkan hasil-hasil di atas, maka dapat dilihat bahwa secara umum pihak-pihak yang terkait dengan pembangunan SPBT menyatakan fungsi *arranging* pemerintah yang telah dilakukan belum berjalan dengan baik, karena ada sebanyak 36,0% responden menyatakan penilaiannya seperti itu. Hal ini menandakan bahwa peran pemerintah dalam menjalankan fungsi pengerahan khususnya dalam pembangunan SPBT belum cukup besar. Pemerintah, melalui BPP SPBT dalam hal ini sebagai *arranger* dan *motivator* yang mempunyai peran paling dominan terutama dalam hal pengaturan dan pemantapan program yang telah disusun beserta pihak-pihak yang terlibat di dalamnya.

Untuk lebih memperjelas gambaran tentang pendapat responden dari semua aktor pembangunan SPBT (masyarakat, investor, dan BPP SPBT) berkenaan dengan fungsi *actuating*, maka nilai skor kuesioner yang berkaitan dengan fungsi tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.6. berikut:

TABEL IV.6.
SKOR PENILAIAN FUNGSI PENGERAHAN (ACTUATING)

PENILAIAN	PENGERAHAN							
	<i>Implementing (%)</i>				<i>Arranging (%)</i>			
	1	2	3	4	1	2	3	4
MASYARAKAT								
Pertanyaan 1	35,0	50,0	5,0	10,0	5,0	45,0	35,0	15,0
Pertanyaan 2	35,0	45,0	15,0	5,0	10,0	60,0	15,0	15,0
Pertanyaan 3	10,0	50,0	35,0	5,0	10,0	50,0	30,0	10,0
TOTAL	26,7	48,3	18,3	6,7	8,3	51,7	26,7	13,3
INVESTOR								
Pertanyaan 1	10,0	5,0	35,0	5,0	5,0	5,0	60,0	30,0
Pertanyaan 2	5,0	35,0	55,0	5,0	5,0	35,0	50,0	10,0
Pertanyaan 3	5,0	60,0	30,0	5,0	5,0	5,0	60,0	30,0
TOTAL	6,7	48,3	40,0	5,0	5,0	15,0	56,7	23,3
BP. SPBT								
Pertanyaan 1	10,0	43,3	38,3	8,3	26,7	31,7	30,0	11,7
Pertanyaan 2	6,7	41,7	45,0	6,7	13,3	3,3	35,0	13,3
Pertanyaan 3	8,3	41,7	41,3	6,7	10,0	40,0	31,7	18,3
TOTAL	8,3	42,2	42,2	7,2	16,7	36,7	32,2	14,4
AKTR PEMB.SPBT								
Pertanyaan 1	15,0	46,0	31,0	8,0	18,0	29,0	37,0	16,0
Pertanyaan 2	12,0	41,0	41,0	6,0	11,0	42,0	34,0	13,0
Pertanyaan 3	9,0	47,0	47,0	6,0	9,0	35,0	37,0	19,0
TOTAL	11,7	44,7	37,7	6,7	12,7	35,3	36,0	16,0

Sumber: Hasil Analisis, 2003

4.3.4 Fungsi Dalam Pengawasan (*Controlling*)

4.3.4.1 Proses Evaluasi Hasil Pembangunan

Selama proses pembangunan kawasan SPBT oleh Badan Pengelola Pembangunan dalam rangka mencapai efisiensi dan efektivitas pembangunan di kawasan SPBT maka setiap satu minggu sekali diadakan rapat koordinasi dengan instansi-instansi yang saat ini sedang melaksanakan pembangunan. Dalam melakukan koordinasi pada tiap minggunya berfungsi untuk mengatasi hambatan-hambatan/permasalahan-permasalahan yang dihadapi

pada waktu menentukan rencana pembangunan maupun pada waktu proses pelaksanaan pembangunannya. Usaha-usaha untuk mengatasi beberapa hambatan tersebut, yaitu dengan mencabut kembali persetujuan PT. Bumi Pandan Wangi Indah sebagai Lead developer di kawasan SPBT, menyediakan anggaran pembebasan lahan untuk Badan Pengelola Pembangunan SPBT di dalam APBD Tahun 1997/1998 dan tahun-tahun berikutnya, akan diupayakan kerjasama dengan pihak Perum Perumnas dalam tahun yang akan datang, serta perlu diupayakan pembangunan prasarana yang selektif dan memadai, khususnya untuk mengantisipasi dan menunjang rencana pembangunan Terminal Bus Pulo Gebang.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dilakukan suatu analisis tentang kekuatan, kelemahan, peluang maupun limitas yang ada pada Badan Pengelola Pembangunan SPBT yang disusun dalam analisis SWOT. Analisis SWOT ini adalah sebagai berikut :

1. Kekuatan (*Strenght*)

- Adanya surat keputusan dari gubernur DKI Jakarta yang berisi tentang penguasaan/peruntukan bidang tanah, penyempurnaan organisasi dan tata kerja Badan Pengelola Pembangunan SPBT serta adanya instruksi gubernur DKI Jakarta tentang realisasi pembangunan fisik SPBT di Kelurahan Penggilingan dan Kelurahan Pulo Gebang.
- M.O.U antara Badan Pengelola Pembangunan SPBT, Perum Perumnas dan PT. Bumi Pandanwangi Indah.
- Mempunyai pejabat-pejabat dari berbagai instansi pemerintahan bukan pejabat struktural suatu Departemen atau Lembaga Non-Departemen pejabat-pejabat instansi yang menjadi pengurus BPP SPBT.

- Topografi kawasan yang relatif datar sehingga menimbulkan kemudahan dalam realisasi pembangunan fisik.
- Penetapan KLB rata-rata 3 - 3,5 yang akan memberikan kemungkinan suatu kawasan bisa menampung kegiatan lebih banyak.

2. Kelemahan (*Weaknesses*)

- Terbatasnya anggaran BPP yang diperoleh dari APBD DKI Jakarta.
- Sumber daya manusia yang masih relatif terbatas baik kualitas maupun kuantitas.
- Sebagian besar lahan masih dikuasai/dimiliki masyarakat dengan kepadatan bangunan/rumah yang cukup tinggi.
- Lemahnya mitra kerja terutama dilihat dari segi kemampuan dan kredibilitas usaha.
- Sumber pendapatan BPP dari investor swasta yang masuk ke dalam kawasan SPBT berasal dari proyek Ruitslag sedangkan dari proyek pemerintah perolehan dana diperoleh dari APBN/bantuan Bank yang dananya terbatas.
- Masih kurangnya jaringan sarana prasarana dari dan menuju ke kawasan SPBT.
- Masih lemahnya pangsapasar.
- Kurang proporsional mendudukan posisi pemilik tanah (Perumnas) dan investor lain dalam ketataorganisasian badan pengelola.
- Lemah dalam koordinasi dan kewenangan karena personil yang ada memiliki tanggung jawab ganda.

- Struktur organisasi yang *multi level* sangat berdampak kepada birokrasi yang berakibat lamban dan penuh konflik dalam manajemen operasional.
- Secara hukum formal, kedudukan MOU sangat lemah dan tidak mengikat secara hukum sehingga tidak ada tanggung jawab dalam implementasi MOU tersebut.

3. Kesempatan (*Opportunity*)

- Terdapatnya lahan Perum Perumnas seluas 44 Ha di kawasan SPBT yang sudah siap dijadikan modal pengembangan dalam pembangunan kawasan SPBT.
- Belum ada kawasan yang sejenis di wilayah Jakarta Timur.
- Terdapatnya lahan yang segera siap dibangun terutama pada blok karya pendidikan dan karya jasa usaha.
- Semakin lengkapnya jaringan prasarana jalan dari dan menuju ke kawasan SPBT.

4. Ancaman (*Threat*)

- Terbatasnya dana yang dimiliki Perum Perumnas untuk membangun lahan yang dikuasainya.
- Keterlambatan atau ketidakmampuan PT. Bumi Pandawangi Indah sebagai lead developer dalam melaksanakan pembangunan kawasan SPBT
- Keterlambatan perwujudan pembangunan fisik kawasan SPBT apabila tidak segera diambil tindakan perubahan kebijaksanaan
- Perijinan yang dikeluarkan oleh instansi-instansi terkait masih relatif lambat, dan memerlukan biaya ekonomi tinggi

Dari hasil analisis SWOT yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa dengan keberadaan Badan Pengelola Pembangunan SPBT sangat mempengaruhi keberhasilan kawasan SPBT tersebut. Namun dari analisis menunjukkan bahwa BPP SPBT tidak mampu merencanakan, melaksanakan pembangunannya serta mengelola kawasan SPBT ini sehingga hasil yang didapat tidak sebanding dengan prediksi dalam rencana pembangunan. Ketidakoptimalan kinerja BPP SPBT ini juga menimbulkan dampak terhadap perkembangan daerah sekitar kawasan SPBT terutama kelurahan-kelurahan di Kecamatan Cakung sehingga terdapat beberapa kelurahan yang perkembangannya tidak seimbang dibanding dengan perkembangan kawasan SPBT.

Ketidakoptimalan kinerja BPP SPBT diperkuat dengan hasil skoring. Analisis skoring ini menggunakan indikator, yaitu investor, tingkat pelayanan ekonomi (sarana ekonomi), sarana dan prasarana, perubahan guna lahan (permukiman, industri). Sementara itu, kategori-kategori rendah, sedang, atau tinggi akan digunakan untuk melihat kinerja dari Badan Pengelola Pembangunan SPBT. Kategori ini merupakan penilaian dari hasil pembangunan yang telah dicapai sesuai dengan indikator-indikator yang telah ditentukan. Adapun kategori-kategori tersebut adalah sebagai berikut:

- 0% – 35% dikatakan rendah/buruk
- 40% - 75% dikatakan sedang
- 80% - 100% dikatakan tinggi/baik

TABEL IV.7.
SKORING PERAN BADAN PENGELOLA PEMBANGUNAN
TERHADAP PEMBANGUNAN KAWASAN SPBT

No	Indikator	Target	Realisasi	Hasil
1	Investor	100 %	50 %	Sedang
2	Tk. Pelayanan Ekonomi	100 %	30 %	Rendah
3	Sarana dan Prasarana			
	▪ Perubahan Guna Lahan	100 %	15 %	Rendah
	▪ Permukiman			
4	Industri	100 %	15 %	Rendah
		100 %	25 %	Rendah
Total				Rendah

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan tabel di atas bahwa kinerja dari Badan Pengelola Pembangunan SPBT dapat dikatakan rendah/buruk karena hasil yang dicapai rata-rata rendah dengan nilai 0% – 35%. Oleh karena itu berdasarkan hasil analisis skoring, Badan Pengelola Pembangunan SPBT tidak bisa dipertahankan karena hasil pembangunan yang telah dicapai tidak mampu mencapai target yang telah ditentukan.

4.3.4.2 Fungsi Pengawasan (*Controlling*)

Fungsi pengawasan dalam kaitannya dengan pembangunan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) terdiri dari fungsi *controlling* dan *security*. Fungsi *controlling* ini lebih memfokuskan pada upaya pemerintah untuk mengendalikan dan mengawasi implementasi dari perencanaan yang telah disusun, yaitu pengawasan pembangunan SPBT sedangkan fungsi *security* lebih menitikberatkan pada upaya pengamanan hak dan kepentingan lembaga pemerintah dalam kaitannya dengan pengelolaan SPBT. Kedua fungsi ini bersama-sama akan mendukung fungsi *controlling* dan sekaligus akan menjadi indikator

seberapa besar peran yang telah diambil oleh pemerintah melalui BPP SPBT dalam kaitannya dengan pengawasan yang telah dilakukannya.

Berdasarkan hasil dari kuesioner yang disebar dan diisi oleh tiga aktor pembangunan SPBT (BPP SPT, masyarakat sekitar, dan investor), maka dapat dilihat persepsi dari ketiga aktor tersebut mengenai fungsi pengawasan (fungsi *controlling* dan *security*) yang telah dilakukan oleh pemerintah. Hasil dari penilaian ini diharapkan akan dapat digunakan sebagai masukan bagi pemerintah daerah, khususnya bagi Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur (BPP SBPT).

■ Fungsi *Controlling*

Sebagian besar dari responden yang merupakan anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT menilai bahwa pemerintah sudah bisa menjalankan fungsi *controlling* ini dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya anggota masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang *controlling* dengan jawaban “setuju” sebanyak 45,0%, dan “sangat setuju” sebanyak 6,7%. Sementara itu, di sisi lain ada juga anggota masyarakat yang berpendapat bahwa fungsi *controlling* pemerintah ini belum bisa dijalankan sesuai dengan harapan mereka, yakni ditandai dengan adanya masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang fungsi ini dengan jawaban “tidak setuju” sebanyak 40,0%, dan jawaban “sangat tidak setuju” sebanyak 8,3%.

Sementara itu, menurut responden yang berasal dari kalangan investor, fungsi *controlling* pemerintah ini juga mereka nilai masih belum dilaksanakan dengan baik oleh pemerintah. Hal ini ditandai dengan jawaban mereka yang sebagian besar (50,0%) menjawab pertanyaan kusioner dengan jawaan “tidak setuju” dan “sangat tidak setuju”

sebanyak 26,7%, walaupun ada juga yang masih menilai fungsi yang telah dilakukan oleh pemerintah ini sudah baik, yaitu sekitar 16,7% dan sangat baik sekitar 6,7%.

Tak jauh berbeda dengan responden yang berasal kalangan investor, responden yang berasal dari BP SPBT juga menyatakan bahwa fungsi *controlling* pemerintah juga belum bisa dijalankan dengan baik. Banyaknya responden yang menjawab “tidak setuju” dan “sangat tidak setuju” masing-masing sebanyak 46,7% dan 18,9%, sedangkan responden yang menyatakan jawaban “setuju” dan “sangat setuju” masing-masing sebesar 28,9% dan 5,6%.

Berdasarkan hasil-hasil di atas, maka dapat dilihat bahwa secara umum pihak-pihak yang terkait dengan pembangunan SPBT menyatakan fungsi *controlling* pemerintah yang telah dilakukan belum berjalan dengan baik, karena ada sebanyak 46,0% responden menyatakan seperti itu. Hal ini menandakan bahwa peran pemerintah dalam menjalankan fungsi pengawasan khususnya dalam pembangunan SPBT belum cukup besar. Pemerintah, melalui BPP SPBT dalam hal ini sebagai *controller* mempunyai peran cukup besar terutama dalam hal pengawasan berbagai sarana dan prasarana usaha di area SPBT agar sesuai dengan fungsinya, namun menurut sebagian besar responden peran itu masih belum dapat dilaksanakan dengan baik. Oleh karena itu, upaya pengawasan yang lebih intensif dan terpadu harus terus dilakukan.

■ Fungsi *Security*

Responden yang merupakan anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT sebagian besar menilai bahwa pemerintah sudah bisa menjalankan fungsi *security* ini dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya anggota masyarakat yang menjawab

pertanyaan kuesioner tentang *security* dengan jawaban “setuju” sebanyak 33,3%, dan “sangat setuju” sebanyak 28,3%. Sementara itu, di sisi lain ada juga anggota masyarakat yang berpendapat bahwa fungsi *security* pemerintah ini belum bisa dijalankan dengan baik, yakni ditandai dengan adanya masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang fungsi ini dengan jawaban “tidak setuju” sebanyak 28,3%, dan jawaban “sangat tidak setuju” sebanyak 10,0%.

Sementara itu, menurut responden yang berasal dari kalangan investor, fungsi *security* pemerintah ini mereka nilai belum dilaksanakan dengan baik oleh pemerintah. Hal ini ditandai dengan jawaban mereka yang sebagian besar (48,3%) menjawab pertanyaan kusioner dengan jawaan “tidak setuju” dan jawaban “sangat tidak setuju” sebanyak 8,3%, walaupun ada juga responden yang masih menilai fungsi yang telah dilakukan oleh pemerintah ini sudah baik, yaitu sekitar 43,3%.

Responden yang berasal dari BP SPBT sependapat dengan responden dari kalangan investor yang menyatakan bahwa fungsi *security* pemerintah masih belum bisa dijalankan dengan baik dan harus lebih ditingkatkan lagi. Pernyataan ini didasarkan pada jawaban mereka atas pertanyaan kuesioner tentang fungsi *security* ini, yaitu sebanyak 40,6% responden yang menjawab “tidak setuju” dan sebanyak 17,8% menjawab “sangat tidak setuju”, walaupun ada sebanyak 27,8% responden yang menjawab “setuju” dan sebanyak 13,9% menjawab “sangat setuju”.

Berdasarkan hasil-hasil di atas, maka dapat dilihat bahwa secara umum pihak-pihak yang terkait dengan pembangunan SPBT menyatakan fungsi *security* pemerintah yang telah dilakukan sudah berjalan dengan cukup baik, karena ada sebanyak 36,0% responden menyatakan penilaiannya seperti itu. Namun walaupun demikian, responden yang

menyatakan bahwa peran *security* ini masih harus lebih ditingkatkan juga relatif besar, yaitu sebanyak 35,3%. Hal ini menandakan bahwa peran pemerintah dalam menjalankan fungsi *security* khususnya dalam pembangunan SPBT relatif sudah cukup besar. Pemerintah, melalui BPP SPBT dalam hal ini berperan sebagai *security agent* mempunyai peran yang dominan terutama dalam hal pengamanan hak dan kepentingan dari lembaga-lembaga pemerintah.

Untuk lebih memperjelas gambaran tentang pendapat responden dari semua aktor pembangunan SPBT berkenaan dengan fungsi *controlling*, maka nilai skor kuesioner yang berkaitan dengan fungsi tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.8. berikut:

TABEL IV.8.
SKOR PENILAIAN FUNGSI PENGAWASAN (CONTROLLING)

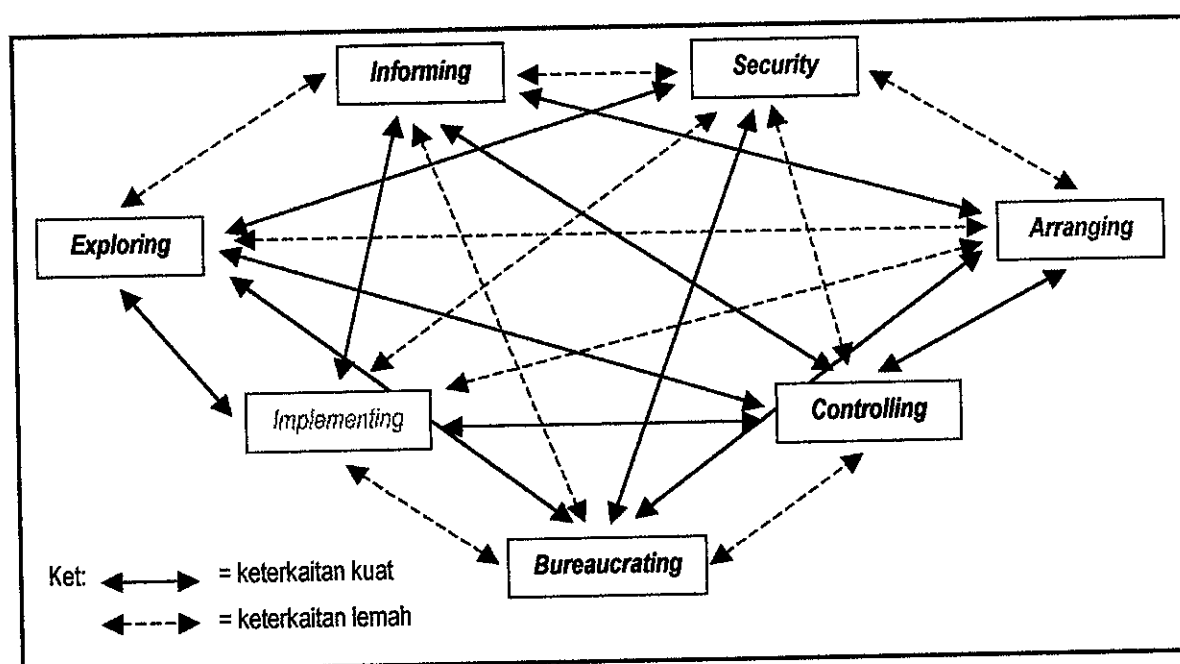
PENILAIAN	PENGAWASAN							
	<i>Controlling (%)</i>				<i>Security (%)</i>			
	1	2	3	4	1	2	3	4
MASYARAKAT								
Pertanyaan 1	10,0	45,0	35,0	10,0	15,0	15,0	40,0	30,0
Pertanyaan 2	5,0	35,0	55,0	5,0	10,0	35,0	30,0	25,0
Pertanyaan 3	10,0	40,0	45,0	5,0	10,0	35,0	30,0	30,0
TOTAL	8,3	40,0	45,0	6,7	10,0	17,0	33,3	28,3
INVESTOR								
Pertanyaan 1	35,0	45,0	10,0	10,0	5,0	40,0	40,0	15,0
Pertanyaan 2	35,0	50,0	10,0	5,0	10,0	55,0	20,0	15,0
Pertanyaan 3	10,0	55,0	30,0	5,0	10,0	50,0	30,0	10,0
TOTAL	26,0	50,0	16,7	6,7	8,3	48,3	30,0	13,3
BP. SPBT								
Pertanyaan 1	25,0	45,0	23,3	6,7	16,7	45,0	26,7	11,7
Pertanyaan 2	25,0	43,3	25,0	6,7	18,3	40,0	26,7	15,0
Pertanyaan 3	6,7,0	51,7	38,3	3,3	18,3	36,7	30,0	15,0
TOTAL	18,9	46,7	29,8	5,6	17,8	40,6	27,8	13,9
AKTR PEMB.SPBT								
Pertanyaan 1	24,0	45,0	23,0	8,0	18,0	29,0	37,0	16,0
Pertanyaan 2	23,0	43,0	28,0	6,0	11,0	42,0	34,0	13,0
Pertanyaan 3	8,0	50,0	38,0	4,0	9,0	35,0	37,0	19,0
TOTAL	18,3	46,0	29,7	6,0	12,7	35,3	36,0	26,0

Sumber: Hasil Analisis, 2003

4.4. Analisis Keterkaitan Antar Fungsi – Fungsi BPP SPBT

Analisis keterkaitan yang dimaksudkan di sini merupakan analisis yang mencoba mencari tahu seberapa kuat hubungan diantara fungsi-fungsi manajemen dari BPP SPBT. Besarnya hubungan diantara fungsi-fungsi tersebut didasarkan pada seberapa besar nilai koefisien korelasi diantaranya. Sesuai pendapat *Guilford* (1987), nilai koefisien korelasi yang lebih besar atau sama dengan 0,6 ($\geq 0,6$) sudah dianggap mencerminkan keterkaitan yang relatif kuat, sedangkan yang lebih kecil dari nilai tersebut dianggap mencerminkan keterkaitan yang relatif lemah.

Keeratan/kekurangeratan hubungan diantara fungsi-fungsi manajemen BPP SPBT akan berpengaruh kepada perkembangan wilayah SPBT tersebut. Semakin terintegrasinya (kesalingterkaitnya) fungsi-fungsi tersebut akan bisa mengoptimalkan peran pemerintah yang dalam hal ini melalui BPP SPBT. Untuk lebih jelasnya, maka keterkaitan antar fungsi ini dapat dilihat pada Gambar 4.3. berikut:



GAMBAR 4.3.

KETERKAITAN ANTAR FUNGSI MANAJEMEN BPP SPBT

Sumber: Data Primer Diolah, 2003

Berdasarkan gambar di atas, terlihat bahwa belum ada fungsi mempunyai keeratan dengan semua fungsi lainnya. Fungsi *informing* misalnya, walaupun mempunyai hubungan yang erat dengan fungsi *implementing*, *controlling*, dan *arranging*, tapi belum terkait kuat dengan fungsi *exploring*, *bureaucrating*, dan *security*. Seperti yang telah disebutkan di atas, pada fungsi *informing* ini pemerintah berperan sebagai informan sekaligus penyerap aspirasi dari berbagai pihak dalam kaitannya dengan pembangunan dan perkembangan Sentra Primer Baru Timur (SPBT). Oleh karena itu, dalam kaitannya dengan fungsi *exploring*, *bureaucrating*, dan *security*, peran pemerintah ini harus lebih ditingkatkan.

Peningkatan peran pemerintah tersebut harus bersifat proporsional, dan menyeluruh (baik internal maupun eksternal), serta tetap didasarkan pada tujuan dari pembangunan SPBT itu sendiri. Proporsional dalam artian pengambilan peran tersebut sesuai dengan porsi yang seharusnya dan tidak mendominasi secara mutlak, sedangkan menyeluruh di sini lebih berarti bahwa peran yang diambil pemerintah tidak hanya untuk kalangan internal saja tapi juga kalangan eksternal. Pemerintah harus dapat berfungsi sebagai *provider* sekaligus *enabler*, yang mampu menggalang masyarakat untuk ikutserta ambil bagian dari peran yang dipunyai. Dalam hal *security* misalnya, pemerintah tidak harus bekerja sendiri untuk mengamankan semua hasil pembangunan di SPBT, tapi bekerjasama dengan masyarakat dalam suatu bentuk pengamanan swadaya atau sejenisnya. Artinya, peran yang dipunyai oleh pemerintah tidak seluruhnya harus dijalankan, tapi dapat dilimpahkan kepada masyarakat sekitar. Interpretasi sejenis juga dapat diterapkan pada fungsi-fungsi pemerintah lainnya di atas, sehingga diperoleh gambaran tentang peran pemerintah dalam pembangunan dan perkembangan Sentra Primer Baru timur (SPBT).

4.5. Analisis Pengelompokkan Fungsi Manajemen BPP SPBT

Analisis pengelompokkan fungsi manajemen di sini, dimaksudkan untuk mengetahui fungsi-fungsi apa saja yang mendominasi peran pemerintah dalam pembangunan SPBT. Pengelompokkan ini didasarkan pada kemampuan suatu fungsi untuk menjelaskan perkembangan SPBT yang ada menurut pendapat semua pihak yang terkait dalam pembangunan SPBT tersebut. Hasil dari analisis pengelompokkan ini diharapkan dapat menjadi gambaran tentang peran pemerintah melalui BPP SPBT yang nantinya dapat dijadikan indikator dalam pengoptimalisasian perannya.

Pengelompokkan fungsi-fungsi manajemen BPP SPBT berdasarkan aktor pembangunannya (BPP SPBT, investor, dan masyarakat) dapat dilihat pada Tabel IV.9. berikut ini:

TABEL IV.9.
PENGELOMPOKKAN FUNGSI-FUNGSI MANAJEMEN BPP SPBT
MENURUT AKTOR PEMBANGUNAN

NO.	FUNGSI-FUNGSI BADAN PENGELOLA KAWASAN SPBT	AKTOR PEMBANGUNAN SPBT								
		MASYARAKAT			INVESTOR			BPP SPBT		
		K1	K2	K3	K1	K2	K3	K1	K2	K3
1	<i>Informing</i>									
2	<i>Exploring</i>									
3	<i>Implementing</i>									
4	<i>Bureaucrating</i>									
5	<i>Controlling</i>									
4	<i>Arranging</i>									
5	<i>Security</i>									

Keterangan: K1=Kelompok I, K2= Kelompok II, dan K3= Kelompok III

Sumber: Data Primer Diolah, 2003

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan dan ditampilkan dalam tabel di atas, maka dapat dikatakan bahwa antar aktor pembangunan SPBT terdapat perbedaan pemilihan fungsi-fungsi pemerintah (BPP SPBT) yang cukup bervariasi antara satu dengan yang lainnya.

Responden yang berasal dari masyarakat sekitar lokasi dibangunnya SPBT, cenderung mengelompokkan fungsi-fungsi *informing*, *exploring*, dan *arranging* menjadi satu kelompok yang mampu menjelaskan perubahan-perubahan dalam SPBT paling besar. Sementara fungsi lainnya seperti fungsi-fungsi *implementing*, *bureaucrating*, dan *security* mereka kelompokkan sebagai kelompok dominan kedua yang mampu menjelaskan perubahan-perubahan yang terjadi pada SPBT. Sedangkan fungsi *controlling* mereka jadikan sebagai fungsi yang paling kecil kontribusinya terhadap perubahan-perubahan yang terjadi pada SPBT.

Berbeda dengan responden dari golongan masyarakat, responden yang berasal dari kalangan investor cenderung mengelompokkan fungsi-fungsi *informing*, *arranging*, dan *security* menjadi satu kelompok yang paling dominan mampu menjelaskan perubahan-perubahan dalam SPBT. Sementara fungsi lainnya seperti fungsi *exploring*, dan *implementing* mereka kelompokkan sebagai kelompok dominan kedua yang mampu menjelaskan perubahan-perubahan yang terjadi pada SPBT. Sedangkan fungsi *bureaucrating* dan *controlling* mereka jadikan sebagai fungsi yang paling kecil kontribusinya terhadap perubahan-perubahan yang terjadi pada SPBT.

Sementara itu, responden yang berasal dari kalangan BPP SPBT cenderung mengelompokkan fungsi *informing* dan *security* menjadi satu kelompok yang paling

dominan mampu menjelaskan perubahan-perubahan dalam SPBT. Fungsi lainnya seperti fungsi *exploring*, dan *arranging* mereka kelompokkan sebagai kelompok dominan kedua yang mampu menjelaskan perubahan-perubahan yang terjadi pada SPBT. Sedangkan fungsi *implementing*, *bureaucrating* dan *controlling* mereka jadikan sebagai fungsi yang paling kecil kontribusinya terhadap perubahan-perubahan yang terjadi pada SPBT.

Berdasarkan uraian tentang pengelompokkan fungsi Badan Pengelola kawasan SPBT yang telah dilakukan, terlihat adanya perbedaan dalam mengelompokkan fungsi-fungsi ke dalam suatu kelompok yang mempunyai kontribusi terhadap perubahan-perubahan yang terjadi SPBT. Perbedaan tersebut dapat dibaca sebagai kesenjangan persepsi antar aktor pembangunan SPBT (BPP SBPT, Investor, dan Masyarakat). Kesenjangan ini merupakan indikator kekurangpaduan antar faktor pembangunan SPBT yang perlu diatasi dengan suatu upaya dialog yang intensif dan rutin antar aktor, sehingga didapatkan suatu konvergensi persepsi yang pada akhirnya diharapkan dapat mengoptimalkan fungsi dari pemerintah dalam kaitannya dengan pembangunan dan perkembangan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) melalui BPP SPBT.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1. Kesimpulan

5.1.1. Perkembangan Non Fisik Kawasan SPBT

Pembangunan SPBT oleh Badan Pengelola Pembangunan mampu meningkatkan kepadatan penduduk di Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan walaupun terjadi kesenjangan jumlah penduduk di kelurahan-kelurahan lainnya di Kecamatan Cakung.

Pola persebaran di Kecamatan Cakung, khususnya Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan, disebabkan karena ketersediaan dan kelengkapan fasilitas tersebut. Hal tersebut yang menyebabkan penduduk memilih untuk tinggal di kawasan SPBT ini terutama pada Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan.

5.1.2. Perkembangan Fisik Kawasan SPBT

5.1.2.1. Intensitas Guna Lahan dan Karakteristik Jenis Kegiatan

Dari uraian tersebut di atas mengenai intensitas guna lahan dan karakteristik jenis kegiatan di kawasan Kecamatan Cakung, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dengan adanya pembangunan SPBT yang dimulai sejak tahun 1994 sampai sekarang dapat mengubah struktur ruang yang ada dengan meningkatnya jumlah lahan terbangun untuk peruntukan lahan permukiman, industri dan kegiatan ekonomi (perdagangan dan jasa). Dengan demikian kinerja Badan Pengelola Pembangunan SPBT mampu meningkatkan penggunaan lahan, dengan adanya pembangunan SPBT hanya saja terdapat beberapa permasalahan lahan, yaitu ada sebagian status lahan yang belum dibebaskan.

5.1.2.2. Analisis Permasalahan Lahan

Terhambatnya pengembangan SPBT salah satunya dikarenakan lahan-lahan yang bermasalah dalam arti status (hukum) lahan tersebut masih belum jelas. Hal ini dikarenakan kebanyakan dari jenis masalah lahan tersebut (dalam status hukum) pidana dan perdata serta lahan yang ada merupakan dari warisan, oleh karena itu penyelesaian status lahan ini membutuhkan waktu yang akhirnya membuat pengembangan SPBT tertunda.

5.1.3. Peran Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur

Peran BPP ini akan didasarkan pada penilaian baik dari BPP SPBT sendiri, maupun dari investor dan masyarakat. Fungsi-fungsi dari BPP SPBT yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Perencanaan (*Planning*), yang meliputi:

- ❑ *Informing*, yaitu memberikan penjelasan dan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan perihal maksud dan tujuan didirikannya Sentra Primer Baru Timur.
- ❑ *Exploring*, yaitu mengusahakan, menggali sumber-sumber pembiayaan/pendapatan pembangunan SPBT baik dari Pemerintah maupun pihak lain/swasta.

Berdasarkan hasil dari kuesioner yang disebar dan diisi oleh tiga aktor pembangunan SPBT (BPP SPT, masyarakat sekitar, dan investor), maka dapat dilihat persepsi dari ketiga aktor tersebut mengenai fungsi perencanaan (*Informing* dan *Exploring*) yang telah dilakukan oleh pemerintah. Walaupun sifat pengukuran ini hanyalah merupakan suatu pendekatan, tapi setidaknya akan dapat menggambarkan penilaian dan keinginan dari

pihak-pihak yang terkait dalam pembangunan SPBT, sehingga pada akhirnya akan dapat digunakan sebagai masukan bagi pemerintah daerah, khususnya bagi Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur (BPP SBPT).

5.1.4. Fungsi Dalam Perencanaan (*Planning*)

▪ Perencanaan dalam fungsi *informing*

Sebagian besar dari responden yang merupakan sekitar lokasi pembangunan SPBT menilai bahwa pemerintah sudah menjalankan fungsi ini dengan baik. Anggota masyarakat tersebut banyak yang menjawab "*setuju*" dibanding dengan jawaban yang lainnya, yaitu sekitar 56,7 %.

Menurut penilaian kalangan investor, fungsi *informing* pemerintah ini juga mereka nilai sudah baik. Hal ini dapat dilihat dari jawaban mereka yang sebagian besar (35,0 %) menjawab "*setuju*" dan "*sangat setuju*" (23,3 %), Badan Pengelola SPBT menyatakan bahwa fungsi *informing* pemerintah sudah dijalankan dengan baik. Sebagian besar dari mereka (43,9%) menjawab "*setuju*" terhadap pertanyaan yang diajukan melalui kuesioner.

▪ Perencanaan dalam fungsi *exploring*

Perencanaan dalam fungsi *exploring* dapat dilihat berdasarkan persepsi dari ketiga aktor yang terkait dalam pembangunan SPBT mengenai fungsi perencanaan (*Informing* dan *Exploring*) yang telah dilakukan oleh pemerintah.

Anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT sebagian besar pada dasarnya menilai bahwa pemerintah melalui BPP SPBT sudah menjalankan fungsi *exploring* dengan baik. Sekitar 35,0 % anggota masyarakat menjawab "*setuju*",

Dari Kalangan investor, fungsi *exploring* pemerintah ini juga mereka nilai sudah baik. Sebagian besar dari mereka yakni sekitar 45,0% menjawab “setuju” dan sekitar 6,7% menjawab “sangat setuju”. Sedangkan yang menjawab “tidak setuju” ada 40,0 % dan “sangat tidak setuju” ada 8,3 %.

Badan Pengelola SPBT menyatakan bahwa fungsi *exploring* pemerintah sudah dijalankan dengan baik. Sebagian besar dari mereka (42,8%) menjawab “setuju” terhadap pertanyaan yang diajukan melalui kuesioner, bahkan ada sekitar 15,0% menyatakan “sangat setuju”. Walaupun demikian, ada sekitar 42,3% yang menyatakan bahwa fungsi *exploring* ini masih belum dijalankan oleh pemerintah secara baik.

5.1.5. Peran Pengorganisasian (*Organizing*) birokrasi

Berdasarkan hasil dari kuesioner yang disebar dan diisi oleh tiga aktor pembangunan SPBT (BPP SPT, masyarakat sekitar, dan investor), maka dapat dilihat persepsi dari ketiga aktor tersebut mengenai fungsi pengorganisasian (fungsi *bureaucrating*) yang telah dilakukan oleh pemerintah. Hasil dari penilaian ini diharapkan akan dapat digunakan sebagai masukan bagi pemerintah daerah, khususnya bagi Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur (BPP SBPT).

Anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT menilai bahwa pemerintah *belum bisa menjalankan fungsi bureaucrating ini dengan baik*. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya anggota masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang birokrasi dengan jawaban “tidak setuju” sebanyak 48,3%, dan “sangat tidak setuju” sebanyak 10,0%. Sementara itu, di sisi lain ada juga anggota masyarakat yang berpendapat bahwa fungsi *bureaucrating* pemerintah ini sudah cukup baik dijalankan, yakni ditandai dengan adanya masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang fungsi ini dengan jawaban “setuju” sebanyak 36,7 %, dan jawaban “sangat setuju” sebanyak 5,0 %

Kalangan investor mengemukakan, fungsi *bureaucrating* pemerintah ini juga mereka nilai masih *belum dilaksanakan dengan baik oleh pemerintah*. Hal ini dapat dilihat dari jawaban mereka yang sebagian besar (46,7%) menjawab pertanyaan kusioner dengan jawaban “tidak setuju” dan “sangat tidak setuju” (23,3%), walaupun ada juga yang masih menilai fungsi yang telah dilakukan oleh pemerintah ini sudah baik, yaitu sekitar 18,3% dan sangat baik sekitar 11,7%. dengan responden yang berasal dari masyarakat maupun dari kalangan investor, responden

Badan Pengelola SPBT sebagian besar justru menyatakan bahwa fungsi *bureaucrating* pemerintah sudah dijalankan dengan baik. Sebagian besar dari mereka (38,3%) menjawab “setuju” terhadap pertanyaan yang diajukan melalui kuesioner yang berkaitan dengan birokrasi, bahkan ada sekitar 12,2% menyatakan “sangat setuju”. Walaupun demikian, masih ada sekitar 49,6% yang menyatakan bahwa fungsi *bureaucrating* ini belum dijalankan secara baik oleh pemerintah.

5.1.6. Fungsi Dalam Pengerahan (*Actuating*) implementing

▪ Prakarsa

Hasil pembangunan yang telah dicapai hingga saat ini baik untuk pembangunan sarana maupun prasarana baru mencapai 20% (198.300 m²) dari luas penguasaan lahan yang seluas 96 Ha. Hasil pembangunan prasana meliputi pembangunan prasana transportasi, seperti pembangunan hotmix jalan sejajar tol Cakung, sakuran sejajar jalan tol Cakung, trotoar Jl. Sentra Primer, jalan sentra primer dan lain-lain; pembangunan penghijauan jalur Jl. Sentra Primer, pemagaran dan penghijauan jalur Jl. Sentra Primer, serta pembangunan prasarana lainnya. Sedangkan hasil pembangunan sarana meliputi pembangunan kantor KODIM, kantor STO Telkom, kantor PLN, kantor BPN Jaktim, kantor BABINKUM, masjid raya Al-Azhar dan pembangunan sarana lainnya.

Berdasarkan hasil-hasil pembangunan yang telah dicapai maka proses implementasi oleh BPP SPBT jika dilihat dari tahapan pelaksanaan pembangunan adalah sebagai *leading, motivating, coordinating, and budgeting*.

Dalam pengembangan SPBT terdapat kerjasama antara 3 pihak dimana kedudukan pengelola/pemimpin adalah BPP. Tetapi dalam proses implementasi pembangunan aktivitas kepemimpinan yang dilakukan oleh BPP tidak mampu mempengaruhi kedua pihak lainnya (Perum Perumnas dan PT Bumi Pandanwangi Indah) agar mau bersatu dan bekerjasama. Hal tersebut terlihat pada kesepakatan bersama 3 pihak tersebut tidak teralisasi dimana PT Bumi Pandanwangi Indah selaku *lead developer* tidak mampu melaksanakan tugas-tugasnya.

Usaha *motivating* yang dilakukan oleh BPP SPBT maupun badan pembina BPP SPBT selaku badan yang mengawasi pelaksanaan pembangunan di kawasan SPBT tidak optimal karena kerjasama yang ada sangat lemah sehingga tidak teralisasi dimana lemahnya mitra kerja dilihat dari segi kemampuan dan kredibilitas usaha.

Koordinasi yang dilakukan oleh 3 pihak (BPP, Perum Perumnas dan PT Bumi Pandanwangi Indah) tidak optimal karena perencanaan dan pelaksanaan pembangunan yang dilakukan tidak tersusun menjadi satu kebulatan yang terintegrasi sehingga rencana dan pelaksanaan rencana tidak terpadu dan efisien. Hal tersebut terlihat pada hasil pembangunan sarana dan prasarana yang telah dilakukan baru mencapai 20 % dari rencana yang dibuat. Proses pelaksanaan pembangunan tidak dapat dilakukan secara optimal karena dana/anggaran untuk pembangunan sarana dan prasarana belum ada sehingga hasil pembangunan yang dicapai baru 20%.

▪ Implementing

Anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT menilai bahwa pemerintah belum bisa menjalankan fungsi *implementing* ini dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya anggota masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang *implementing* dengan jawaban “tidak setuju” sebanyak 48,3 %, dan “sangat tidak setuju” sebanyak 26,7 %. Sementara itu, di sisi lain ada juga anggota masyarakat yang berpendapat bahwa fungsi *implementing* pemerintah ini sudah cukup baik dijalankan, yakni ditandai dengan adanya masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang fungsi ini dengan jawaban “setuju” sebanyak 18,3 %, dan jawaban “sangat setuju” sebanyak 6,7 %.

Menurut Investor, fungsi *implementing* pemerintah ini juga mereka nilai masih belum dilaksanakan dengan baik oleh pemerintah. Hal ini ditandai dengan jawaban mereka yang sebagian besar (48,3%) menjawab pertanyaan kusioner dengan jawaban “tidak setuju” dan “sangat tidak setuju” sebanyak 6,7%, walaupun ada juga yang masih menilai fungsi yang telah dilakukan oleh pemerintah ini sudah baik, yaitu sekitar 40,0% dan sangat baik sekitar 5,0%.

Badan Pengelola SPBT juga menyatakan bahwa fungsi *implementing* pemerintah belum bisa dijalankan dengan baik. Walaupun banyaknya responden yang menjawab “setuju” dan “tidak setuju” sama, yaitu sebanyak 42,2 %, tapi responden yang menjawab “sangat tidak setuju” lebih banyak dibanding dengan yang menjawab “sangat setuju”, yaitu masing-masing sebesar 8,3 % dan 7,2 %. Jawaban dari responden yang berasal dari kalangan BPP SPBT ini menandakan bahwa sebetulnya usaha pemerintah untuk mengimplementasikan semua rencana yang telah disusun dan ditetapkan mengenai pembangunan SPBT sudah diupayakan, namun kemungkinan besar belum bisa dilakukan dengan baik karena beberapa kendala seperti yang telah disebutkan di atas.

▪ Arranging

Anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT sebagian besar menilai bahwa pemerintah belum bisa menjalankan fungsi *implementing* ini dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya anggota masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang *arranging* dengan jawaban “tidak setuju” sebanyak 51,7%, dan “sangat tidak setuju” sebanyak 8,3%. Sementara itu, di sisi lain ada juga anggota masyarakat yang berpendapat bahwa fungsi *arranging* pemerintah ini sudah cukup baik dijalankan, yakni ditandai dengan adanya masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang fungsi ini dengan jawaban “setuju” sebanyak 26,7%, dan jawaban “sangat setuju” 13,3%.

Kalangan investor menyatakan, fungsi *arranging* pemerintah ini juga mereka nilai sudah dilaksanakan dengan baik oleh pemerintah. Hal ini ditandai dengan jawaban mereka yang sebagian besar (56,7%) menjawab pertanyaan kusioner dengan jawaan “setuju” dan “sangat setuju” sebanyak 23,3%, walaupun ada juga responden yang masih menilai fungsi yang dilakukan oleh pemerintah ini masih belum baik, yaitu sekitar 20,0%.

Badan Pengelola SPBT sependapat dengan responden dari kalangan masyarakat, yakni menyatakan bahwa fungsi *arranging* pemerintah masih belum bisa dijalankan dengan baik. Pernyataan ini didasarkan pada jawaban mereka atas pertanyaan kuesioner tentang fungsi *arranging* ini, yaitu sebanyak 36,7% responden yang menjawab “tidak setuju” dan sebanyak 16,7% menjawab “sangat tidak setuju”, walaupun ada sebanyak 32,2% responden yang menjawab “setuju” dan sebanyak 14,4% menjawab “sangat setuju”.

5.1.7. Fungsi Dalam Pengawasan (*Controlling*)

▪ Proses evaluasi hasil pembangun dengan controlling

Berdasarkan hasil dari kuesioner yang disebar dan diisi oleh tiga aktor pembangunan SPBT (BPP SPT, masyarakat sekitar, dan investor), maka dapat dilihat persepsi dari ketiga aktor tersebut mengenai fungsi pengawasan (fungsi *controlling* dan *security*) yang telah dilakukan oleh pemerintah.

Anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT menilai bahwa pemerintah sudah bisa menjalankan fungsi *controlling* ini dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya anggota masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang *controlling* dengan jawaban “setuju” sebanyak 45,0%, dan “sangat setuju” sebanyak 6,7%. Sementara itu, di sisi lain ada juga anggota masyarakat yang berpendapat bahwa fungsi *controlling* pemerintah ini belum bisa dijalankan sesuai dengan harapan mereka, yakni ditandai dengan adanya masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang fungsi ini dengan jawaban “tidak setuju” sebanyak 40,0%, dan jawaban “sangat tidak setuju” sebanyak 8,3%.

Investor, fungsi *controlling* pemerintah ini juga mereka nilai masih belum dilaksanakan dengan baik oleh pemerintah. Hal ini ditandai dengan jawaban mereka yang sebagian besar (50,0%) menjawab pertanyaan kusioner dengan jawaban “tidak setuju” dan “sangat tidak setuju” sebanyak 26,7%, walaupun ada juga menilai fungsi yang telah dilakukan pemerintah ini sudah baik, yaitu sekitar 16,7% dan sangat baik sekitar 6,7%.

Badan Pengelola SPBT juga menyatakan bahwa fungsi *controlling* pemerintah juga belum bisa dijalankan dengan baik. Banyaknya responden yang menjawab “tidak setuju” dan “sangat tidak setuju” masing-masing sebanyak 46,7% dan 18,9%, sedangkan responden yang menjawab “setuju” dan “sangat setuju” masing-masing 28,9% dan 5,6%.

▪ Security

Anggota masyarakat sekitar lokasi pembangunan SPBT sebagian besar menilai bahwa pemerintah sudah bisa menjalankan fungsi *security* ini dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya anggota masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang *security* dengan jawaban “setuju” sebanyak 33,3%, dan “sangat setuju” sebanyak 28,3%. Sementara itu, di sisi lain ada juga anggota masyarakat yang berpendapat bahwa fungsi *security* pemerintah ini belum bisa dijalankan dengan baik, yakni ditandai dengan adanya masyarakat yang menjawab pertanyaan kuesioner tentang fungsi ini dengan jawaban “tidak setuju” sebanyak 28,3%, dan jawaban “sangat tidak setuju” sebanyak 10,0%.

Investor, fungsi *security* pemerintah ini mereka nilai belum dilaksanakan dengan baik oleh pemerintah. Hal ini ditandai dengan jawaban mereka yang sebagian besar (48,3%) menjawab pertanyaan kusioner dengan jawaan “tidak setuju” dan jawaban “sangat tidak setuju” sebanyak 8,3%, walaupun ada juga responden yang masih menilai fungsi yang telah dilakukan oleh pemerintah ini sudah baik, yaitu sekitar 43,3%.

Dari Badan Pengelola SPBT sependapat dengan responden dari kalangan investor yang menyatakan bahwa fungsi *security* pemerintah masih belum bisa dijalankan dengan baik dan harus lebih ditingkatkan lagi. Pernyataan ini didasarkan pada jawaban mereka atas pertanyaan kuesioner tentang fungsi *security* ini, yaitu sebanyak 40,6% responden yang menjawab “tidak setuju” dan sebanyak 17,8% menjawab “sangat tidak setuju”, walaupun ada sebanyak 27,8% responden yang menjawab “setuju” dan sebanyak 13,9% menjawab “sangat setuju”.

5.1.8. Keterkaitan Antar Fungsi-Fungsi BPP SPBT

Terlihat bahwa belum ada fungsi mempunyai keeratan dengan semua fungsi lainnya. Fungsi *informing* misalnya, walaupun mempunyai hubungan yang erat dengan fungsi *implementing*, *controlling*, dan *arranging*, tapi belum terkait kuat dengan fungsi *exploring*, *bureaucrating*, dan *security*. Seperti yang telah disebutkan di atas, pada fungsi *informing* ini pemerintah berperan sebagai informan sekaligus penyerap aspirasi dari berbagai pihak dalam kaitannya dengan pembangunan dan perkembangan Sentra Primer Baru Timur (SPBT). Oleh karena itu, dalam kaitannya dengan fungsi *exploring*, *bureaucrating*, dan *security*, peran pemerintah ini harus lebih ditingkatkan.

Peningkatan peran pemerintah tersebut harus bersifat proporsional, dan menyeluruh (baik internal maupun eksternal), serta tetap didasarkan pada tujuan dari pembangunan SPBT itu sendiri. Proporsional dalam artian pengambilan peran tersebut sesuai dengan porsi yang seharusnya dan tidak mendominasi secara mutlak, sedangkan menyeluruh di sini lebih berarti bahwa peran yang diambil pemerintah tidak hanya untuk kalangan internal saja tapi juga kalangan eksternal. Pemerintah harus dapat berfungsi sebagai *provider* sekaligus *enabler*, yang mampu menggalang masyarakat untuk ikutserta ambil bagian dari peran yang dipunyainya. Dalam hal *security* misalnya, pemerintah tidak harus bekerja sendiri untuk mengamankan semua hasil pembangunan di SPBT, tapi bekerjasama dengan masyarakat dalam suatu bentuk pengamanan swadaya atau sejenisnya. Artinya, peran yang dipunyai oleh pemerintah tidak seluruhnya harus dijalankan, tapi dapat dilimpahkan kepada masyarakat sekitar. Interpretasi sejenis juga dapat diterapkan pada fungsi-fungsi pemerintah lainnya di atas, sehingga diperoleh gambaran tentang peran pemerintah dalam pembangunan dan perkembangan Sentra Primer Baru timur (SPBT).

5.1.9. Pengelompokan Fungsi BPP SPBT

Berdasarkan uraian tentang pengelompokan fungsi Badan Pengelola kawasan SPBT yang telah dilakukan, terlihat adanya perbedaan dalam mengelompokkan fungsi-fungsi ke dalam suatu kelompok yang mempunyai kontribusi terhadap perubahan-perubahan yang terjadi SPBT. Perbedaan tersebut dapat dibaca sebagai kesenjangan persepsi antar aktor pembangunan SPBT (BPP SBPT, Investor, dan Masyarakat). Kesenjangan ini merupakan indikator kekurangpaduan antar faktor pembangunan SPBT yang perlu diatasi dengan suatu upaya dialog yang intensif dan rutin antar aktor, sehingga didapatkan suatu konvergensi persepsi yang pada akhirnya diharapkan dapat mengoptimalkan fungsi dari pemerintah dalam kaitannya dengan pembangunan dan perkembangan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) melalui BPP SPBT.

Salah satu dampak utama perkembangan Jakarta adalah semakin meningkatnya kebutuhan akan lahan untuk pengembangan kegiatan perkotaan pada umumnya, terutama kegiatan usaha dan permukiman penduduk. Keadaan ini telah menyebabkan timbulnya permasalahan pemanfaatan dan manajemen lahan yang cenderung semakin berat di DKI Jakarta, beberapa permasalahan dapat diidentifikasi diantaranya adalah:

- a. Sulitnya pengendalian perkembangan fisik kegiatan perkotaan sesuai dengan arahan peruntukan lahan yang telah ditetapkan.
- b. Tingginya tingkat urbanisasi disertai dengan keterbatasan lahan di Jakarta yang dapat diakses oleh golongan ekonomi menengah ke bawah telah menyebabkan pemanfaatan lahan yang tidak layak untuk pengembangan kawasan hunian, yang selanjutnya memperburuk kualitas lingkungan Jakarta secara keseluruhan.
- c. Cepatnya peningkatan harga lahan di DKI Jakarta telah menyebabkan lahan menjadi suatu komoditi yang menguntungkan secara ekonomi sehingga kecenderungan

munculnya spekulasi lahan di DKI Jakarta. Hal ini telah menyebabkan sulitnya pelaksanaan rencana tata ruang kota khususnya yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas sosial, fasilitas umum dan prasarana kota.

- d. Terbatasnya sistem informasi lahan perkotaan telah mengurangi kemampuan Pemerintah DKI untuk melakukan pengendalian pemanfaatan lahan.
- e. Belum dapat dan belum terpadunya strategi pengembangan lahan yaitu dalam hal optimasi pemanfaatan luas lahan di DKI Jakarta yang sangat terbatas untuk menampung seluruh kebutuhan kegiatan masyarakat kota.

Melihat dari fenomena tersebut di atas pengembangan kawasan SPBT di Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan yang diarahkan sebagai pusat pemerintahan, pusat kawasan perkantoran, pusat perbelanjaan dan pusat kegiatan rekreasi dipengaruhi oleh proses perencanaan, pelaksanaan serta pengendalian yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pembangunan. Pembangunan kawasan SPBT yang berada pada Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung dilaksanakan karena sesuai dengan hasil identifikasi terhadap kondisi wilayah Kecamatan Cakung yang menunjukkan bahwa wilayah ini mempunyai prospek pengembangan yang cukup baik, ditinjau dari konteks pengembangan wilayah kecamatan maupun dalam konstelasi pengembangan wilayah yang lebih luas (wilayah Jakarta Timur, wilayah DKI Jakarta dan wilayah Botabek) dan tergambar dari perubahan/pergeseran penggunaan lahan yang mencerminkan intensitas aktivitas manusia pada lahan tersebut cukup tinggi.

Disamping mempunyai potensi pengembangan sebagaimana telah diuraikan di atas Kecamatan Cakung juga menghadapi beberapa kendala dalam pengembangannya, kendala-kendala tersebut tersebut tentunya diharapkan dapat diatasi dalam bentuk rencana dan arahan yang akan dilaksanakan dimasa yang akan datang.

Kendala pengembangan yang dapat diidentifikasi dilihat dari kondisi yang ada di lapangan maupun dari indikasi-indikasi yang ada. Ditinjau dari kondisi fisik dasar wilayah Kecamatan Cakung yang akan menjadi permasalahan dalam pengembangan wilayah nantinya adalah kondisi topografi dan hidrologinya. Kondisi topografi kawasan yang cukup datar tentunya akan mempengaruhi kondisi drainase pada wilayah tersebut, sebab apabila tidak dikembangkan suatu sistem drainase yang tepat maka wilayah ini akan sangat rawan apabila terjadi genangan air hujan. Kendala lain yang dihadapi dalam pengembangan wilayah Cakung adalah penggunaan lahan yang cukup tinggi, walaupun Dinas Tata Kota telah membuat rencana penggunaan lahan, namun kerap terjadi pergeseran-pergeseran seiring dengan perkembangan yang terjadi.

Ketidakmerataan persebaran penduduk yang tidak merata di Kecamatan Cakung juga menjadi masalah tersendiri yang dirasakan oleh wilayah tersebut. Penduduk di wilayah ini hanya terkonsentrasi pada kelurahan-kelurahan yang mempunyai akses langsung ke jalan-jalan arteri. Permasalahannya adalah adanya beberapa pusat kegiatan industri serta jalur angkutan berat dari atau ke terminal petikemas Tanjung maupun yang terdapat di sepanjang Jalan Tol Cakung-Cilincing akan menimbulkan peningkatan volume lalu lintas dan permasalahan lain yang berhasil diidentifikasi adalah adanya peningkatan volume sampah yang cukup tinggi, terjadinya polusi udara maupun polusi suara dan belum berkembangnya secara maksimal Kawasan Sentra Baru Timur.

Berdasarkan hasil analisis skoring yang dilakukan menunjukkan bahwa kinerja Badan Pengelola Pembangunan SPBT dengan indikator-indikator pengembangan (investor, tingkat pelayanan ekonomi, sarana dan prasarana, perubahan guna lahan) termasuk dalam kategori rendah. Kinerja Badan Pengelola Pembangunan SPBT dapat dikatakan buruk karena berdasarkan hasil pembangunan selama ini tidak mencapai target yang diinginkan

sehingga keberadaan Badan Pengelola Pembangunan SPBT tidak bisa dipertahankan tetapi diganti dengan badan pengelola lainnya yang mempunyai struktur organisasi dan sistem kerja yang baru dan mampu mengembangkan kawasan SPBT secara optimal.

Berdasarkan hasil analisis terhadap fungsi Badan Pengelola Pembangunan SPBT, dapat dikatakan bahwa fungsi-fungsi tersebut belum semuanya bisa dijalankan pemerintah dengan baik, sehingga hal ini akan mengartikan bahwa peran pemerintah belum optimal.

Dari uraian tentang pengelompokan fungsi-fungsi Badan Pengelola SPBT yang telah dilakukan, terlihat adanya perbedaan antar aktor pembangunan dalam mengelompokkan fungsi-fungsi ke dalam suatu kelompok yang mempunyai kontribusi terhadap perubahan-perubahan yang terjadi SPBT. Perbedaan tersebut dapat dibaca sebagai kesenjangan persepsi antar aktor pembangunan SPBT (BPP SBPT, Investor, dan Masyarakat). Kesenjangan ini merupakan indikator kekurangpaduan antar faktor pembangunan SPBT yang perlu diatasi dengan suatu upaya dialog yang intensif dan rutin antar aktor, sehingga didapatkan suatu konvergensi persepsi yang pada akhirnya diharapkan dapat mengoptimalkan peran dari pemerintah dalam kaitannya dengan pembangunan dan SPBT melalui BPP SPBT.

5.2. Rekomendasi

Adapun rekomendasi berdasarkan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk pengembangan wilayah kota dapat dikemukakan rekomendasi yaitu perlu terobosan konsep perencanaan yang komprehensif, tidak saja perencanaan, tetapi dalam pembuatan disain melibatkan masyarakat, investor, BP. SPBT serta stekholder serta pembentukan struktur organisasi yang mempunyai susunan organisasi yang tidak multi-level tetapi mempunyai tugas yang hanya untuk merencanakan, melaksanakan dan mengelola kawasan SPBT.

2. Untuk pemerintah melalui badan pengelola direkomendasikan perlu adanya kajian ulang terhadap kebijakan tentang sifat organisasi dari Badan Pengelola Pembangunan dari BUMD menjadi organisasi yang bersifat BUMN dan tata kerja dari badan pengelola tersebut. Kajian ulang terhadap sistem kerja/prosedur kerja yang mampu menyusun, melaksanakan dan mengevaluasi rencana-rencana agar sesuai dengan target yang telah ditentukan. Perlu adanya kajian ulang tentang bentuk kerjasama dengan pihak swasta maupun masyarakat dan kejelasan tentang fungsi dari masing-masing pihak. Menyelesaikan terlebih dulu permasalahan lahan karena lahan tersebut yang akan digunakan untuk pembangunan SPBT. Perlu adanya kajian ulang tentang sumber pendanaan dalam pembangunan kawasan SPBT, sehingga diharapkan dana yang ada dapat bertambah dengan melakukan suatu promosi kawasan yang bertujuan untuk menarik investor. Penyediaan sarana dan prasarana dalam mendukung pembangunan kawasan SPBT.
3. Untuk pengembangan ilmu itu sendiri perlu interpretasi tersendiri terhadap masing-masing teori dalam hubungannya dengan kenyataan perkembangan kota, karena di negara yang sedang berkembang seperti di Indonesia tidak berlangsung seperti di dalam *textbook*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abercrombie, P. diperbaiki oleh D.R. Childs, *Town and Contry Planning*, Oxford University Press, New York.
- Alden, JM and Morgan R., 1992, *Regional Palanning, A Comperhesive View*, Pitman Press.
- Alexander, JW.,1963, *Economic Geography*, Universitisy of Wilconsin, Prentice Hall, Englewood Cliffs, N.J.
- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Arthr. B. Galuon,Faia, Simon Eisner Afa AICP, *Pengantar Perencanaan Kota Desain dan Perencanaan Kota* Jilid 1 tahun 1992
- Asdak, Chay. 2002. *Hidrologi dan Pengelolaan Daerah Aliran Sungai*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Berry, J.L. *Geografic Perspectives on Urban Systems*, Prentice-Hall Inc, New Jersey, 1970
- BPS DKI Jakarta, DKI dalam Angka 2000, Biro Pusat Statistik
- Bintarto dan Tajuddin N E, 1982 *The Problem of the Growth of Yogyakarta*, A. Sultanate Town in Indonesia, *Asian Beographer*, Nol. I. No. I University of Hongkong.
- Bintarto, 19977, *Pengantar Geografi Kota*, Yogyakarta, Upwspring.
- Blij, H.J. De. 1977, *Human Geography : Culture, Sociaty, and Space*, John Willy and sons, New York.
- Budiharjo, Eko, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Alumni Bandung, 1984
- Bourne, Larry, *Internal Strukture of The City, Reading on Urban Form, Growth and Policy*, Oxford University Press, New York, 1982
- Canter, D. Krapen. M and Stren *New Direction in Enviroenmental Participation* aldersdhot, Avebury, 1988
- Branch, Melville C. 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif : Pengantar & Penjelasan*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Bratha, I Nyoman, *Masyarakat Desa dan Pembangunan Desa*, Ghalia Indonesia
- Burgess, E. W,1929, *Human Urban Areas in Chicago, An Experiment in Social Science Research*, Chocago University, and space John Willy and sons, New York.

- Catanese, Anthony J. and James C. Snyder. 1996. *Perencanaan Kota*. Edisi Kedua Terjemahan, Penerbit : Erlangga.
- Chapin, F.S. 1972, *Urban Land Uses Planning*, University of Illinois, Urban.
- Clout, H.D., (t.t), *Rural Geography : an Introductory Survey*, Pergamon, Oxford.
- Daldjoeni, N. 1998. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung : Penerbit Alumni ITB.
- Dep. Jen PU, *Kamus Tata Ruang*, Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia edisi 1 1998.
- Dharoko, T.Atyanto, 1993. *Tata Ruang dan Konservasi Lingkungan*. Yogyakarta : Proyek Pengembangan Pusat Studi Lingkungan (PP PSL) dan Pusat Penelitian Lingkungan Hidup Universitas Gadjah Mada.
- Didik J. Rachbini, Abdul Hamid *Ekonomi Informal Perkotaan* LP3S cetakan ke I 1994
- Djoko Sudjarto, *Beberapa Pengertian Tentang Perencanaan Fisik*, PT. Bharata Karya Aksara, Jakarta, 1985.
- Donal Foley An Approach to Metropolitan Spatial Structure and Explorations into urban Sturukture, Melvin. Jen PU, *Kamus Tata Ruang*, Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia edisi 1 1998
- Dunn, William N. 2000. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Terjemahan, Samodra Wibawa et al. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Edy Darmawan, *Teori dan Implementasi Perancangan Kota*, UNDIP 2003
- Epstein Paul D, 1984 *Using Performance measurement in local goverenmet : a giude to improving decisions, parformance, and accountability*, Van Nostrand Reinhold company, New York, Workingham, Melbourne.
- Ermaya Suradinata, 1994, *Kebijaksanaan pembangunan dan Pelaksanaan Otonomi Daerah*, Ramadan, Bandung.
- Farid ali, 1997, *Metodologi Penelitian Sosial Dalam Bidang Ilmu Administrasi dan Pemerintahan* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Folay, Donald, 1967 *An approach to Metropolitan spatial Structure*. Pensylvania University of Pennsylvania Press.
- Friedman, John, and Alonso, W., (ed.), *Regional Economic Development and Planning*. Mass, MIT Press, 1964.
- Gallion Arthur B dan Simon Eisner, 1994. *Perancangan Kota*. Terjemahan, Purnomo Wahyu Indarto dan Dedi Hidayat. Jakarta : Penerbit Erlangga.
- George L, 1996, *Morissay on Planning : A Guide to Planning*, Producing Your Short-Term Results, san Francisco california

- Gibberd, Frederick, *Town Design*, Frederick A. Pranger Publisher, New York, 1976.
- Ginsburg, N. Koppel, B. And Mc Gee, T.G. eds. 1991. *The Extended Metropolis, Settlement Transition in Asia*. Honolulu : University of Hawai Press.
- Glikson, A, 1955, *Regional Planning and Development*, Sijthoff's Uitgevers Maattshappij, Lieden
- Gore, C, 1984, *Region in Question: Space Develoment Theory, and Regional Polcy*, Nethuen, London & New York
- Gunawan Sumodiningrat, *Memberdayakan Masyarakat*, Pena Kencana Nusadwira Jakarta 1996
- Hadjisarosa, Poemosidi *Konsepsi Pengembangan Wilayah Indonesia*, Dep. PU. RI, 1980
- Howard, EM, 1944, *Garden City of Tomorrow*, Faber and Faber, London.
- J.J, 1978, land use on the South Coust of New South Wales
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan & Wilayah*. Bandung : ITB.
- Keeble, L, 1959, *Town and Country Planning*, the the estate Gazette London .
- Komaruddi, MA *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*; Yayasan Rel PT. Raka Sindo 1997
- Mc. Kee , D.L., Dean, R.D., and Leahy, W. H. *Regional Economics : Theory and Practice*, New York, Free Press, 1970.
- M. L. Jhinngan, *Ekonomi Pembangunan & Perencanaan* cetakan ke 8 tahun 2000
- Mc.Keachie, WJ & Doyle,(tt), *Psychology*, Addison Wesly, Reaeding.
- Mclonghlin, JB, 1970, *Urban and Regional Planning*, Faber and Faber London.
- Melville C. Branch, *Perencanaan Kota Komprehensif Pengantar & Penjelasan*, Gajah Mada University Press. Jakarta, 1978.
- Michael. E Porter, terjemahan Tim penerjemah Bina Rupa Aksara, *Keunggulan Bersaing, menciptakan dan mempertahankan kinerja unggulan*, Bina Rupa Aksara cetakan Pertama 1994
- _____, *Conpetitive Advantage of Natins with New Introcuccion by the Auther Macmillan Bisness*, first edition 1990. Hound Mills, Basing Stoke Hampshire and london.
- Michael. P. Todaro *Pembangunan Ekonomi di Dunia ke Tiga* Edisi Keenam Erlangga 1999 Jilid I & Jilid 2

- MT.Zen, *Menuju Kelestarian Lingkungan Hidup*, Yayasan Obor Indonesia ITB Gramedia 1984.
- Pamudji, *Pembinaan Perkotaan di Indonesia*; cetakan ke 2 tahun 1992
- R.D.H. Koesoemahatmadja, 89. *Peranan Administrasi dalam Pembangunan* PT. Erisco Jakarta - Bandung 1979.
- Richardson, Harry W, *Eements of Regional economics*, diterjemahkan oleh Paul Sihotang, Penguins Books Ltda, 1997.
- Rukmana, Nana dan Robert Van der Hoff Florina Steinberg, *Managemet Pembangunan*, LP3S – 1993 Jakarta cetakan ke 1.
- Rukmana, Nana, Steinberg, Florian dan Robert van der Hoff. 1993. *Pembangunan Prasarana Perkotaan*. Jakarta : Penerbit LP3ES.
- Salim, Emil. 1986. *Pembangunan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta : LP3ES.
- Sandy. I. Made, 1980, *Kebijaksanaan Pertanahan di Indonesia sehubungan Dengan pembangunan Regional*, Publikasi No. 153, Direktorat Tata Guna Tanah, Direktorat Jenderal Agraria, Depdagri.
- Santoso, Singgih. 2000. *SPSS : Mengolah Data Statistik Secara Profesional*. Jakarta : Penerbit Gramedia.
- Simonds, J.O. 1978 *earthscape, A Manual of Environmental Planning*, McGraw-Hill, New York.
- Smails, 1968, *The Geography of Town*, Hutchinson University Library, London.
- Soefaat, et al. 1997. *Kamus Tata Ruang*. Jakarta : Direktorat Jenderal Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum – Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia.
- Soemaro, C.D. 1987. *Hidrologi Teknik*. Surabaya : Penerbit Usaha Nasional.
- Soemarwoto, O. 1991. *Ekologi Lingkungan Hidup dan Pembangunan*. Jakarta : Penerbit Djambatan.
- Soemarwoto, Otto *Ekologi Lingkungan Hidup dan Pembangunan*; Penerbit Djambatan 1995
- Sri Harto Br. 1983. *Analisis Hidrologi*. Jakarta : Penerbit PT. Gramedia.
- Subarkah, Imam. 1980. *Hidrologi Untuk Perencanaan Bangunan Air*. Bandung : Idea Dharma.
- Sugiyono, DR. 2000. *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung : Penerbit CV. Alfabeta.
- Sullivan, Arthur M., *Urban Economics*, New York Richard D. Irwin/Mc Graw-Hill, Inc., 1990.

- Suyono, Sosrodarsono, Kensaku Takeda. Edisi IV 1987. *Hidrologi untuk Pengairan*. Jakarta : Penerbit PT. Pradya Paramita.
- Thomson, J. Michael, Great Cities and Their Traffic, London Victor Gollandez Ltd. 1997.
- Tjokroamidjojo Bintoro, **Perencanaan Pembangunan**, CV. Haji Mas Agung, Jakarta, 1978.
- Van Der Leeden, Frits, Troise, Fred and Todd, David, k. 1990. *The Water Encyclopedia*, 2nd Edition. U.S.A. Lewish Publishers.
- Varshney, R.S. 1974. *Engineering Hidrologi*. Roorke : New Chand and Bros Roorke.
- Warpani, Suwardjoko. 1980. *Analisis Kota dan Daerah*. Bandung : Penerbit ITB.
- Widayanti, Ninik *Masalah Penduduk Kini dan Mendatang*; PT. Pradnya Paramita 1986.
- Yeaters, Maurice and Barry Garner, The North American City, Harper & Row Publisher , San Fransisco, 1980.
- Yunus, Hadi, Sabari. 2001. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Zahnd, Markus, 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta : Penerbit Kanisius.

B. SKRIPSI/TESIS

Tugas akhir/Thesis/Riset

- Budiharjo, Eko, Tantangan Bagi Perencanaan Kota di Era Kesejagatan, Kongres IAP ke-5, 19 Nopember 1997.
- _____, Tata Ruang dan Pembangunan Nasional, Makalah dalam diskusi di DPU, Jakarta, 28 Nopember 1998.
- Firman, Tommy, Urban Linkages Dalam Kebijakan Perkotaan, 2000.
- Hanafie, J., Pranata Sosial Dalam Pembangunan Perkoataan, Konvensi Nasioanl IAP-CIDES, 1996
- _____, Partisipasi Masyarakat dan Krisis Kepercayaan, Sintesis No. 23. Th. 5
- Hidayat, Konsep, Tantangan dan Prospek, Seminar Sehari di Kartika Plaza Jakarta, 25 Oktober 1993
- Ihsan, Studi Wilayah Pelayanan Pusat Belanja Wilayah di DKI Jakarta, ITB, 1998
- IT. Harjaja, Bobby DA dan Tommy HB, Studi Perkembangan Kota Baru di Jabotabek ditinjau dari Aspek Pemanfaatan Fasilitas Transportasi dan Pembiayaan , Kasus BSD, 1991

- PEMDA Jakarta, *Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur DKI Jakarta*, Program Kerja 1999
- Purnama Aria, Indra Sistem Transportasi dan Pola Penggunaan Lahan, Studi Kasus Jakarta Metropolitan Indonesia, 2001
- Pusat Penelitian Pranata Pembangunan UI, *Kajian Kawasan Sentra Primer Jakarta Timur, Pengembangan kawasan Khusus*, Jakarta, 2002
- Soegijoko, Budhy Tjajati, *Kebijakan dan Strategi pengembangan Perkotaan*, 2000
- Soesolo, Hendropranoto, *Dinamika Kegiatan Usaha Dalam Pengembangan Perkotaan*, Makalah Lokakarya Kebijaksanaan dan Strategi Pengembangan Perkoataan, 12-13 Oktober 2000.
- Soedjito, Bambang Bintoro, *Pembangunan Infrastruktur Perkoataan untuk Mewujudkan Kota yang Produktif, Nyaman dan Berkelanjutan*, 2000.
- Sujarto, Djoko dan Harun, Uton Rustan, *Dampak Pembangunan Permukimsn Wilayah, Seminar dan lokakarya Nasional Prospek dan Masalah Manajemen pembangunan Permukiman skala Besar/Kota Baru di Indonesia*, 31 Oktober 1996.
- Sussongko, *Dimensi Kelembagaan*, Makalah pada diskusi panel Nasional Ahli Pembangunan Prasarana Indonesia, 1996

C. UNDANG-UNDANG, PERATURAN, DATA DAN LAPORAN.

Undang-undang dan Peraturan

- _____, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 34 Tahun 1986, tentang Batas-batas Wilayah Kota seluruh Indonesia, Departemen Dalam Negeri, Jakarta.
- _____, Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1999, Pemda DKI Jakarta, 1999
- _____, Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 1984, Pemda DKI Jakarta, 1984
- _____, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987, tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota, Departemen Dalam Negeri, Jakarta.
- _____, SK. Gubernur No. 1629/1996 tentang penguasaan, perencanaan dan peruntukan kawasan SPBT
- _____, SK. Gubernur No. 163/1997 tentang penyempurnaan organisasi dan tata kerja badan pengelola SPBT
- _____, SK. Gubernur No. 1643/1989 tentang pembentukan organisasi dan tata kerja badan pengelola pembangunan SPBT

_____,SK. Gubernur No. 282/1997 tentang badan pengelola SPBT.

,Undang-undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992, tentang Penataan Ruang.

Artikel

Davidson, Forbes 1996. *"Planning for Performance : Requirement for Sustainable Development"* Habitat International, Vol. 20, no. 3, pp 445-462

Dasar-dasar Pengukuran Bagi Perencanaan Kota, Prop. DKI Jakarta Dinas Tata Kota.

Dinamisasi Perencanaan Kota ; Prop. DKI Jakarta Dinas Tata Kota

Gubernur Daerah khusus Ibu Kota : Jakarta Menuju Kota Jasa, Kompas, 5 September 1998.

Ikhtiar Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah (RRTRW) Kecamatan , Propinsi DKI Jakarta. Dinas Tata Kota.

Keputusan Gubernur No. 183 Tahun. 1994, *Rencana Umum pembangunan Tahunan Daerah (RUPTD)* DKI Jakarta 1995-1996.

Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan Pemerintah Prop. DKI Jakarta. Tahun 2001.

Petunjuk Teknis, Penyusunan Usulan, Program, Proyek Pembangunan dari Bawah ke atas (Bottom Up Planing) ke dalam sektor sub sektor Program dan Proyek Pembangunan 1994.

Pivo, Gray, *the Net of Mixed Beads: Suburban office Development in Six Metropolitan Regions*, APA Journal, Vol. 56 No. 4 Autumn 1990.